

Vote par correspondance : mise en place et préconisations



ACTUALITÉ

- ▶ Les nouvelles obligations en matière de communication et consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire

ÉVÉNEMENT

- ▶ Le 12^{ème} salon indépendant de la copropriété se tiendra en distanciel

DROIT

- ▶ Les nouvelles prérogatives données au conseil syndical en matière de délégation de pouvoir

GESTION

- ▶ Les avantages en nature des gardiens d'immeubles

ÉDITORIAL

ACTUALITÉS

Un tsunami de textes légaux et réglementaires que devront affronter les copropriétés et les syndicats

i Le conseil supérieur du notariat confond les concepts

Les nouvelles obligations en matière de communication et consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire

i L'ARC saisit le premier ministre pour éviter la faillite des copropriétés

Nomination d'Emmanuelle Wargon comme ministre déléguée au logement

L'ARC confirmée au sein du Bureau Central de la Tarification

ÉVÉNEMENTS

Le 12^{ème} salon indépendant de la copropriété se tiendra en distanciel

DOSSIERS

Vote par correspondance : mise en place et préconisations

VRAI/FAUX

Recouvrement des impayés

DROIT

A la recherche de l'adresse d'un copropriétaire

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

Les nouvelles prérogatives données au conseil syndical en matière de délégation de pouvoirs étendue

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

JURISPRUDENCES PRATIQUES :

Les travaux en copropriété : petite revue de jurisprudence...

3	GESTION	29
	Les avantages en nature des gardiens d'immeubles	29
4	i L'annexe comptable n°1 : une mine d'information	32
	i Une confirmation de la CNIL que les syndicats ne peuvent pas utiliser les mails des copropriétaires comme bon leur semble	33
	Pour une gestion de copropriété bénévole de qualité : les points réglementaires essentiels à respecter	33
	ASSURANCE	38
	Assurance de la copropriété et assurance des copropriétaires	38
	COPROPRIÉTÉ-SERVICES	40
	Les Mardis et Jedis techniques de l'ARC : Programmation du 4 ^{ème} trimestre 2020	40
	TRAVAUX/RÉNOVATION	42
	Fibre optique très haut débit : raccordement de l'immeuble et branchements des locaux privatifs	42
	VIE DE L'ASSOCIATION	44
	L'ARC n'a plus de frontières avec ses consultations et formations en ligne	44
	LE COIN DE L'EXPERT	45
	Vos questions : les réponses de nos experts	
	• Y-a-t-il obligation de fournir un diagnostic assainissement lors d'une transaction de vente d'un appartement ?	45
	• Modalités d'assemblée générale tenue uniquement par correspondance	45
	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 Nicolai - 75012 Paris

Dépôt légal : Octobre 2020 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France - Crédit photos : ©123RF - Dessin couverture : Ysopé



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

Cher(e)s adhérent(e)s,

Certains pensaient peut-être qu'à la rentrée les exigences sanitaires liées au covid-19 seraient allégées avec un nombre de contaminations en baisse.

Force est de constater que non seulement le nombre est reparti à la hausse, mais en plus avec des contraintes sanitaires plus importantes dans l'ensemble des secteurs (évènementiels, scolaires, lieux de travail...).

C'est face à cette réalité que le conseil d'administration de l'ARC a été contraint de substituer l'organisation du « salon indépendant de la copropriété » en présentiel par du distanciel.

Autrement dit, l'ARC maintient son « salon de la copropriété », mais qui se déroulera cette année à distance depuis un ordinateur connecté à internet permettant d'une part d'éviter tout risque de contamination et d'autre part de donner la possibilité aux copropriétaires - peu importe où ils se situent - d'assister à l'évènement.

Vous trouverez en page 11 de cette revue l'ensemble du programme qui se tiendra sur quatre jours et les modalités pratiques pour participer à ce salon « nouvelle génération ».

En parallèle, l'ARC reste extrêmement vigilante sur la traduction du plan de relance présenté par le Premier Ministre avec notamment une dotation de deux milliards d'euros destinés à la rénovation énergétique des immeubles privés.

En effet, ces nouvelles aides seront vraisemblablement accompagnées de nouvelles obligations à destination des syndicats de copropriétaires pouvant faire émerger de nouveaux lobbies puissants de différents groupes (syndics, vendeurs de matériaux, installateurs, bureaux d'étude...).

Et pour cause, les copropriétés sont actuellement « victimes » d'un arrêté incohérent du 6 septembre dernier qui impose à tous les immeubles équipés en chauffage collectif d'installer un système de comptage au grand bonheur des installateurs.

L'ARC en tant que principale, voire unique, association de défense des copropriétés a été contrainte d'engager une procédure administrative à l'encontre des trois ministères signataires de cet arrêté afin qu'il soit judiciairement annulé.

L'audience est prévue au cours du premier trimestre 2021, invitant les copropriétés et en premier lieu nos adhérents à ne pas s'engager dans l'installation de répartiteurs de chaleur.

Il est clair que sans garde-fou, que prend souvent comme rôle l'ARC, les nouvelles mesures iront dans le même mauvais sens avec des dispositions contradictoires, coûteuses, voire inefficaces pour la copropriété.

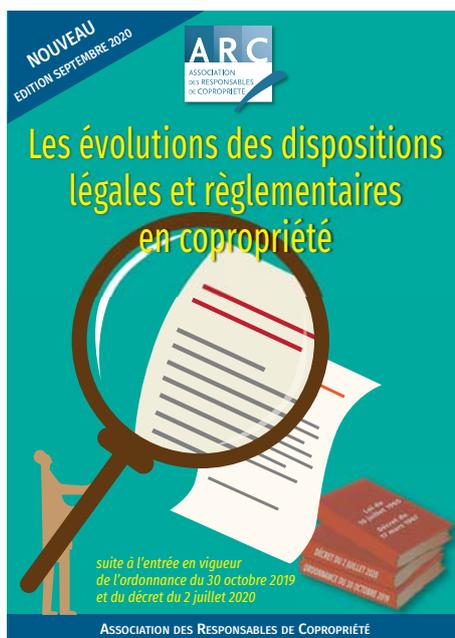
C'est pour éviter cela que nous avons demandé à la ministre du Logement de faire partie des diverses commissions de réflexion qui seront amenées à définir les nouveaux textes de loi et réglementaires en matière de rénovation énergétique des copropriétés.

C'est dans ce contexte nébuleux que l'ARC entame sa rentrée, à laquelle s'ajoute n'oublions pas, la mise en place effective des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance du 30 octobre 2019 et du décret du 2 juillet 2020...

D'ailleurs, au cours de la fermeture estivale de l'ARC un nouveau guide de soixante-dix pages a été rédigé reprenant chaque nouvelle disposition en mettant en exergue son encadrement légal et réglementaire accompagné de nos préconisations.

Ce guide d'une valeur de quatre euros vous est gracieusement joint à cette revue.

Au nom du conseil d'administration, des salariés, des bénévoles, et de moi-même, nous vous souhaitons une lecture studieuse. Nous vous assurons de notre investissement total pour améliorer continuellement les services afin de vous faciliter l'engagement pour votre copropriété. ■



Gérard Andrieux
Président de l'ARC



Un tsunami de textes légaux et réglementaires que devront affronter les copropriétés et les syndicats

Le 1^{er} juin dernier, est entrée en vigueur « l'ordonnance-copropriété » du 30 octobre 2019 qui a réformé en profondeur la loi du 10 juillet 1965.

Ce texte a nécessité la publication d'un nouveau décret n° 2020-834 en date du 2 juillet 2020 qui a modifié celui du 17 mars 1967 afin d'encadrer les nouvelles dispositions prévues par l'ordonnance ainsi que l'actualisation du contrat-type réglementaire de syndic. À quelques exceptions près, l'ensemble des mesures sont entrées en vigueur.

En parallèle, l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai dernier prévoit des dispositions dérogatoires à la loi du 10 juillet 1965 et qui sont valables jusqu'au 31 janvier 2021.

Cette ordonnance a été prise afin de répondre aux conséquences sanitaires liées au Covid-19 qui interdisaient en leur temps de tenir physiquement des assemblées générales entraînant notamment, l'impossibilité de renouveler les contrats de syndic arrivés à échéance.

C'est face à ce tsunami de textes légaux et réglementaires que les syndicats de copropriétaires, mais aussi les syndicats doivent gérer les copropriétés.

Faisons un état de la situation.

I. L'ORDONNANCE N° 2019-1101 DU 30 OCTOBRE 2019 QUI RÉFORME LA LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ

L'article 215 de loi ELAN a habilité le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour modifier en profondeur la loi du 10 juillet 1965 qui régit le fonctionnement de la copropriété.

Après de longs débats notamment au sein du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI), des évolutions importantes ont été adoptées modifiant la quasi-totalité des dispositifs. L'objectif des pouvoirs publics était de répondre à trois difficultés majeures qui sont :

- L'absentéisme des copropriétaires aux assemblées générales bloquant notamment le vote des travaux.

- Un meilleur contrôle des syndicats professionnels et du respect de leurs obligations légales et contractuelles.
- Une simplification dans la gestion des petites copropriétés

Les mesures phares de cette ordonnance sont :

- la possibilité de donner une délégation de pouvoirs étendus au conseil syndical
- de permettre au président du conseil syndical d'engager une action judiciaire à l'encontre du syndic en place
- des nouvelles règles de nomination et révocation du syndic
- l'introduction du vote par correspondance
- des nouveaux modes de vote des résolutions en assemblée générale
- la possibilité pour les petites copropriétés de prendre des décisions sans tenir d'assemblée générale

Bien que cette ordonnance modifie de manière substantielle la loi du 10 juillet 1965, elle n'a toujours pas été ratifiée par les parlementaires n'ayant qu'une valeur réglementaire.

Par conséquent, il est possible et même probable que lorsque ce texte sera présenté

aux législateurs, des amendements seront proposés et retenus modifiant certaines dispositions qui sont pourtant entrées en vigueur et ont même produit leurs effets.

II. LE DÉCRET N° 2020-834 QUI VIENT MODIFIER CELUI DU 17 MARS 1967

Les modifications apportées à la loi du 10 juillet 1965 suite à l'entrée en vigueur de « l'ordonnance-copropriété », impliquent que son décret d'application du 17 mars 1967 soit mis à jour afin d'encadrer les nouveaux dispositifs.

Ainsi, le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 qui est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2020 a modifié celui du 17 mars 1967.

Il fixe notamment :

- les modalités de prise en charge par la copropriété des frais engagés par le président du conseil syndical en cas d'action judiciaire à l'égard du syndic
- des mentions à faire figurer dans le règlement de copropriété
- des conditions de convocation d'une assemblée générale demandée par un ou plusieurs copropriétaires

- des modalités de délégation étendue du pouvoir donné au conseil syndical
- de la gestion des réunions des petites copropriétés
- les règles en matière de vote en seconde lecture.

L'évolution la plus importante - qui n'est pas forcément une progression - est l'encadrement du vote par correspondance avec notamment des règles spécifiques que ce soit en matière de réception, de validité des votes, ou encore de la retranscription dans la feuille de présence des participations par correspondance. Ce décret souffre d'une fragilité importante qui résulte de celle de l'ordonnance du 30 octobre 2019.

En effet, les articles mentionnés dans le décret du 2 juillet 2020 ont été élaborés sur la base des dispositions issues de « l'ordonnance-copropriété » qui peut elle-même être amendée par les parlementaires lorsqu'elle sera amenée à être ratifiée à l'Assemblée nationale et au Sénat. À partir du moment où cette dernière se retrouverait modifiée par les parlementaires même de façon marginale, il sera nécessaire de modifier à nouveau le décret du 17 mars 1967 provoquant une instabilité légale et réglementaire.

III. UN ARRÊTÉ DÉFINISSANT LE FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par « l'ordonnance-copropriété » précise que le formulaire doit être défini par un arrêté qui a été publié le 2 juillet 2020.

Ce formulaire doit impérativement être joint à la convocation d'assemblée générale permettant à chacun des copropriétaires de s'exprimer par correspondance sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Ainsi, depuis le 2 juillet dernier dans toutes convocations d'assemblée générale doit être joint le formulaire du vote permettant aux copropriétaires de s'exprimer par correspondance.

À défaut, la convocation ne serait pas régulière pouvant entraîner sa nullité en cas de recours judiciaire.

Au-delà du fait que ce mode de participation est contraire aux principes mêmes de l'assemblée générale qui se veut être un lieu d'échange, nécessaire avant de se prononcer sur une résolution, ce dispositif présente plusieurs lacunes.

Tout d'abord, son formulaire n'est pas

“

Il s'agit pour les syndicats des copropriétaires et pour les syndicats d'absorber l'ensemble de ces réformes qui avant même de produire leurs effets sont déjà contredites par des dispositions dérogoires issues de l'ordonnance du 20 mai 2020.

”

suffisamment sécurisé par l'arrêté impliquant un risque de confusion aussi bien du copropriétaire lorsqu'il va le remplir que du syndic lorsqu'il va l'exploiter. Plus encore, l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'en cas de vote favorable à une résolution exprimée par correspondance qui au cours de l'assemblée générale a été amendée, dans ce cas le vote n'est pas retenu et le copropriétaire est assimilé à un défaillant.

Le même régime n'est pas appliqué pour les copropriétaires qui ont voté « contre » par correspondance impliquant que même si la résolution a été amendée au cours de l'assemblée générale, le vote reste maintenu et comptabilisé.

En définitive, il revient au président de séance d'apprécier si au cours de l'assemblée générale, la résolution a suffisamment évolué, pour la considérer comme « amendée », impliquant un recomptage des voix qui ne doit pas tenir compte des votes « favorables » exprimés par correspondance. (Voir dossier page 15).

IV. UN CONTRAT TYPE DE SYNDIC MIS À JOUR ET AMÉLIORÉ

Le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 a apporté des évolutions substantielles au contrat-type de syndic qui est entré en vigueur le 20 juillet dernier.

Les modifications se concentrent sur deux objectifs essentiels :

- Une mise à jour du contrat qui reprend les nouvelles dispositions légales issues de « l'ordonnance-copropriété » concernant la nomination, révocation ou démission du syndic.
- Un verrouillage des clauses qui présentaient des failles entraînant des abus.

Ainsi le contrat-type de syndic reprend l'ensemble des nouvelles dispositions figurant dans l'article 18 chapitre VII et suivants de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par « l'ordonnance-copropriété » concernant spécifiquement les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs est introduit dans le contrat, la notion de pénalités imputées sur la rémunération du syndic que ce soit en cas de retard à la remise des documents récla-

més par le conseil syndical ou de la fiche synthétique demandée par un copropriétaire.

Il est à relever que le coût des pénalités en cas de retard à la remise de la fiche synthétique n'est plus défini contractuellement, mais par voie réglementaire.

Et pour cause, la répression des fraudes a relevé que les syndicats professionnels mentionnaient dans leurs contrats des montants symboliques de l'ordre d'un euro. Il est probable qu'il en sera de même qu'en cas de retard à la remise des documents demandés par le conseil syndical, soit 15 € par jour.

Par ailleurs, en matière de tenue d'assemblée générale supplémentaire, le syndic ne pourra plus prévoir dans son contrat plusieurs modalités de rémunération en prévoyant un fixe auquel s'ajoute un coût variable en fonction du nombre de lot ou des heures passées.

Il devra prévoir uniquement une majoration du tarif horaire en cas de dépassement de la durée contractuellement convenue.

V. UN ARRÊTÉ DÉFINISSANT LA FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉS PAR LE SYNDIC

L'article 18-1 A de la loi du 10 1965 modifié par « l'ordonnance-copropriété » prévoit que doit être joint au contrat de syndic,

une fiche d'information qui reprend les prix et prestations proposés par le syndic. Cette fiche est fixée par arrêté qui a été **publié le ...**

Sur le fond, elle n'apporte pas de renseignements supplémentaires si ce n'est qu'elle présente les informations devant figurer dans le contrat de manière plus claire afin d'avoir une meilleure visibilité sur les prestations contractuelles fournies par le syndic.

À titre d'exemple en matière de visites périodiques de la copropriété, est bien distingué si elles se font avec ou sans la présence du président du conseil syndical et avec ou sans rédaction d'un rapport. L'élément le plus troublant, est que sur cette fiche figure un barème de suivi travaux exprimés en pourcentage et progressif en fonction du coût des travaux. Ce point nécessite une vigilance accrue du conseil syndical sachant qu'il s'agit de valeurs indicatives et non contractuelles impliquant qu'en définitive la rémunération du suivi travaux devra être la résultante d'une négociation en assemblée générale.

VI. UNE ORDONNANCE QUI VIENT CONTRARIER LES NOUVEAUX TEXTES ENTRÉS EN VIGUEUR

Suite à la crise sanitaire, a été publiée l'Ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 qui prévoit jusqu'au 31 janvier 2021 des dispositions dérogatoires à la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

La principale mesure est la possibilité donnée au syndic de décider unilatéralement de tenir l'assemblée générale de manière dématérialisée ou encore d'instaurer une participation aux votes des résolutions que par correspondance.

Plus inquiétant, cette ordonnance prévoit des dispositions dérogatoires à la loi du 10 juillet 1965 qui cette fois-ci peuvent à défaut de réaction de l'assemblée générale se pérenniser dans le temps.

En effet, l'article 13 de cette ordonnance prévoit que les modalités de tenue d'assemblée générale dématérialisée décidées par le syndic deviennent la « norme » tant que le syndic des copropriétaires ne s'est pas exprimé autrement.

Au-delà de produire des effets après la date butoir du 31 janvier 2021, cette disposition renverse les pouvoirs définis par la loi du 10 juillet 1965.

En effet, l'article 17-1 A, précise qu'il revient au syndic des copropriétaires (et non au syndic) de définir les possibilités pour qu'un copropriétaire puisse participer aux assemblées générales à distance. Face à cette dérive des pouvoirs publics, l'ARC a saisi le tribunal administratif pour faire annuler cette disposition afin que ce soit bien le syndic des copropriétaires qui décide des modalités pratiques et non le syndic qui n'est que mandataire. Comme on le constate un tsunami de textes légaux et réglementaires dans lesquelles il ne faudra pas se noyer... ■



Comme on le constate un tsunami de textes légaux et réglementaires dans lesquelles il ne faudra pas se noyer...



LE CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT CONFOND LES CONCEPTS

À la suite d'informations incohérentes émanant du conseil supérieur du notariat sur la gestion de l'état daté et des informations à remettre avant la promesse de vente, l'ARC a saisi ce conseil afin d'avoir des informations complémentaires.

En effet, il s'agit de deux dispositifs complètement distincts puisque l'état daté doit être établi uniquement par le syndic alors que les éléments à fournir avant la promesse de vente peuvent être remis par le vendeur.

La réponse du conseil supérieur du notariat et plus particulièrement de sa direction de l'éthique et de la déontologie, dépasse l'entendement, puisqu'il mélange ces deux concepts entraînant une confusion aussi bien pour le copropriétaire vendeur que pour les syndics.

À travers un article publié sur notre site internet, nous avons repris le courrier qui nous a été envoyé mettant en évidence un manque total de maîtrise des textes.

L'article est accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/u8ws ■

Les nouvelles obligations en matière de communication et consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire

L'article 741-9 du code de l'énergie impose pour la quasi-totalité des copropriétés équipées en chauffage collectif, une individualisation des frais de chauffage qui passe par l'installation de compteurs thermiques ou à défaut de répartiteurs des frais de chaleur.

L'arrêté du 6 septembre 2019 précise les copropriétés dispensées par cette obligation notamment compte tenu du fait que l'installation d'un dispositif d'individualisation ne serait pas rentable au vu des économies énergétiques réalisées.

Afin de minimiser les dispenses possibles, l'arrêté fixe que l'individualisation des frais de chauffage permettrait un rendement de chauffage à hauteur de 15%.

Plus que cela, l'arrêté réduit au minimum les opérations à intégrer dans l'équation rendant alors le dispositif rentable pour la très grande majorité des copropriétés équipées en chauffage collectif.

Face à cette aberration, l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et l'ARC ont engagé un recours judiciaire auprès du tribunal administratif afin d'annuler ce texte réglementaire.

En parallèle, le gouvernement veut aller encore plus loin dans sa démarche puisqu'en catimini ont été publiés une ordonnance suivie d'un décret et un arrêté qui renforcent les obligations du syndicat des copropriétaires et du syndic en matière de communication des consommations individuelles et collectives de chauffage. Voyons cela de plus près.

I. DES TEXTES RÉGLEMENTAIRES QUI ENCADRENT LES OBLIGATIONS DE COMMUNICATION DES QUANTITÉS INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES DE CHAUFFAGE CONSOMMÉES

L'ordonnance 2020-866 du 15 juillet 2020 qui entrera en vigueur le 24 octobre 2020 remplace intégralement deux articles de la loi du 10 juillet 1965 en matière de

communication de quantités de chauffage consommées.

A. Un accès annuel aux consommations collectives de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collective

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic de mettre à la disposition des copropriétaires, dans le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et sa tenue, différents documents liés aux charges de copropriété. L'objectif est de permettre à tout copropriétaire de pouvoir vérifier d'une part les dépenses de la copropriété et d'autre part si la répartition des charges est bien conforme aux modalités prévues dans le règlement de copropriété.

L'ordonnance 2020-866 du 15 juillet 2020 a complété cet article en précisant que le syndic doit également fournir « une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collective ».

Il s'agit bien de consommations collectives produites par le syndicat des copropriétaires.

L'article 2 du décret n°2020-886 du 20 juillet 2020 précisait que le contenu de la note d'information serait alors défini par un arrêté qui a été publié le 24 juillet 2020. Celui-ci ajoute un nouvel article 5-1 dans l'arrêté du 27 août 2012 qui est relatif à la répartition des frais de chauffage dans les

immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Il précise que :

Le relevé des appareils de mesure a lieu au moins une fois par an. Une note d'information transmise par le syndic fait apparaître, de manière lisible, au moins les éléments d'information suivants :

- a) Les prix des énergies appliqués aux consommations concernées par les fournisseurs;
- b) La quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée depuis l'envoi de la précédente note d'information, et définie sur la base des méthodes listées au R. 241-7;
- c) La comparaison de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire annuelle du logement avec sa consommation pour la même période au cours de l'année précédente, sous forme graphique;
- d) La comparaison de la consommation de chaleur et d'eau chaude sanitaire annuelle du logement par rapport à un utilisateur moyen selon le calcul en annexe III de l'arrêté du 27 août 2012;
- e) Des modalités de répartitions des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire;
- f) L'adresse du site internet et le numéro de téléphone du service d'information sur la rénovation FAIRE;
- g) L'adresse du site internet de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

L'article 5-3 de l'arrêté du 24 juillet 2020 précise que les informations peuvent être transmises par voie numérique ou être mises à disposition sur un portail internet.

B. Un accès annuel aux consommations individuelles de chauffage

L'ordonnance 2020-866 du 15 juillet 2020 a également modifié intégralement l'article 24-9 de la loi du 10 juillet 1965. Celui-ci prévoit deux nouvelles obligations :

- 1- Lorsque l'individualisation des frais de chauffage est installée avec un dispositif de télérelève, le syndicat des copropriétaires transmet à chaque copropriétaire une évaluation de la consommation de chaleur et d'eau chaude sanitaire de ses locaux privés.
- 2- Le syndic doit transmettre à chaque copropriétaire, concomitamment avec la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes, une note d'information sur la consommation de chaleur et d'eau chaude sanitaire de son logement.

Il ne s'agit plus de transmettre des données qui concernent les consommations collectives de chauffage produites par la

“

L'article 741-9 du code de l'énergie impose pour la quasi-totalité des copropriétés équipées en chauffage collectif, une individualisation des frais de chauffage qui passe par l'installation de compteurs thermiques ou à défaut de répartiteurs des frais de chaleur.

”

copropriété, mais bien de sensibiliser les copropriétaires ou les occupants du logement sur leur propre consommation.

L'article 3 du décret du 20 juillet 2020 précise la fréquence de transmission de l'évaluation de la consommation de chaleur par logement.

Dans un premier temps, elle devra se faire :

- Semestriellement jusqu'au 31 décembre 2021. Toutefois, elle devra être transmise trimestriellement sur demande du copropriétaire que ce soit à son initiative ou à celle de son locataire ou de l'occupant de bonne foi du logement.
- Puis mensuellement à partir du 1er janvier 2022.

L'arrêté du 24 juillet 2020 précise le contenu exact des données à fournir et les modalités d'information.

Celui-ci ajoute un nouvel article 5-2 à l'arrêté du 27 août 2012 qui précise que :

Les évaluations transmises par le syndicat des copropriétaires à chaque copropriétaire ou par le bailleur au locataire, comprennent au moins les éléments suivants :

- La consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire correspondant à la période comprise entre le dernier relevé et la dernière évaluation transmise ;

- La consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire cumulée sur l'année civile. »

Afin d'étendre cette obligation à l'ensemble des copropriétés qui ont installé un système d'individualisation des frais de chauffage, ces dernières auront l'obligation de prévoir un dispositif de télérelève des compteurs en fixant deux dates butoirs :

- à partir du 25 octobre 2020, pour les systèmes de comptage mis en place à partir de cette date
- au plus tard le 1^{er} janvier 2027, pour l'ensemble des systèmes de comptage existants.

II. UN DISPOSITIF QUI DEMANDE UNE MOBILISATION DU SYNDIC ET DU CONSEIL SYNDICAL

Très curieusement, le décret du 20 juillet 2020 impose des obligations distinctes pour le syndic et le syndicat des copropriétaires. Or, la copropriété n'agit que par l'intermédiaire de son syndic et ce dernier n'intervient que pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Dans les faits, ce qui explique cette rédaction est que lors de l'élaboration de ce texte réglementaire qui a été soumis au Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI), les syndicats ont souhaité minimiser leur responsabilité en la faisant supporter au syndicat des copropriétaires.

Voyons pourquoi, la copropriété et le syndic risquent d'être dépassés par ces nouvelles obligations et comment le conseil syndical doit réagir bien en amont afin d'éviter que l'immeuble entre dans ce « sable mouvant ».



L'objectif est de permettre à tout copropriétaire de pouvoir vérifier d'une part les dépenses de la copropriété et d'autre part si la répartition des charges est bien conforme aux modalités prévues dans le règlement de copropriété.

A. Un dispositif qui risque de mettre en difficulté les syndic

En matière de copropriété, il reviendra au syndic - seul représentant de la copropriété - de fournir aux copropriétaires ces informations.

Si cela ne pose pas de difficulté technique majeure en cas d'installation de compteurs thermiques, la situation est beaucoup plus complexe en cas de pose de répartiteurs de frais de chaleur.

Et pour cause, ces derniers n'indiquent pas une consommation de chauffage indiquée en KWH, mais un indice qu'il faut intégrer dans un algorithme permettant de déterminer la consommation de chauffage individuel.

Cette opération complexe se fait par l'installateur qui ensuite remet au syndic les consommations calculées pour qu'enfin il les communique auprès des copropriétaires.

Le syndic reste donc entièrement dépendant de l'installateur sans pour autant que le décret ne prenne cette donnée en considération.

Devant cette situation, le syndic sera tenu de prendre toutes les dispositions préventives auprès de l'installateur pour garantir qu'il sera en mesure de fournir aux copropriétaires et dans les temps exigés les informations.

Cela est d'autant plus contraignant que la formule mathématique utilisée par les installateurs pour déterminer la quantité individuelle de chaleur de chauffage consommée est bien souvent opaque.

En effet, lors de l'installation des réparti-

teurs de frais de chaleur dans chacune des pièces équipées de radiateurs, la société applique pour chacun d'eux un coefficient correcteur prenant en considération différents critères tels que l'exposition de la pièce face au soleil ou de la situation du logement (en terrasse, mitoyen à deux logements...).

Le syndic risque alors d'avoir des difficultés pour expliquer au copropriétaire ses consommations et surtout le mode de calcul pondéré utilisé par l'installateur.

B. Une réactivité du conseil syndical plus qu'indispensable

Au-delà des difficultés réelles que va avoir le syndic, c'est au final la copropriété qui risque d'en pâtir. En effet, le poste chauffage est de loin celui qui est le plus important puisqu'il représente à lui seul presque 30% des charges de copropriété.

Il est donc essentiel que le conseil syndical garantisse une procédure pour fournir des données et informations de consommation qui soient exemptes de tout vice ne permettant aucune contestation de la part d'un copropriétaire.

Et pour cause, une mauvaise estimation d'une consommation individuelle de chauffage remettrait en question l'ensemble des calculs bloquant alors les appels de fonds et surtout le règlement des provisions. La copropriété pourrait alors se retrouver dans un chaos.

C'est pour cela que le conseil syndical doit travailler en étapes. Tout d'abord, compte tenu de l'action judiciaire enga-

gée par l'ARC, la copropriété devra attendre la décision du tribunal administratif. Si l'arrêté est cassé alors l'encadrement des copropriétés concernées par l'obligation d'individualisation des frais chauffages tombe. Donc pour le moment pas de précipitation !

Par ailleurs, le syndic devra faire la démonstration que la copropriété est bien concernée par le dispositif d'individualisation impliquant qu'il présente à l'assemblée générale l'étude qui démontre la rentabilité du dispositif. (Rappelons que si l'arrêté est annulé alors le taux de 15% n'est plus applicable nécessitant la publication d'un nouveau texte réglementaire).

Enfin, le conseil syndical devra être présent lors de la négociation avec l'installateur afin de définir quand et comment seront relevés les compteurs ainsi que la méthode de calcul utilisée et surtout les coefficients correcteurs appliqués à chacun des répartiteurs installés. De plus, le conseil syndical devra imposer une obligation de résultat sur les réductions de consommations énergétiques à la suite de l'installation d'un dispositif d'individualisation. Pour le moment celui-ci devra être au moins égal à celui défini par l'arrêté du 6 septembre 2019 qui est de 15%.

Et pour cause c'est sur cette base que la rentabilité du dispositif a été déterminée. Si l'installateur refuse (ce qui est son droit) la situation restera en statut quo au grand bonheur de la copropriété (et pour le coût du syndic). ■



L'ARC SAISIT LE PREMIER MINISTRE POUR ÉVITER LA FAILLITE DES COPROPRIÉTÉS

Suite aux mesures de confinement et d'activité partielle, de nombreux copropriétaires qui sont occupants ou bailleurs, rencontrent à présent des difficultés pour payer leurs appels de fonds de charges courantes.

Cette situation est particulièrement préoccupante car elle vient s'ajouter aux copropriétaires déjà débiteurs pouvant supposer d'un basculement beaucoup plus rapide des copropriétés en fragilité voire en difficulté.

Face à ce contexte, il est indispensable pour les pouvoirs publics de prendre des mesures fortes mais relativement simples à mettre en place, notamment en imposant un véritable plan de maîtrise des charges pour l'ensemble des copropriétés.

Les potentialités de réduction de charges sont importantes puisqu'en l'espace de dix ans, elles ont augmenté de presque 50% alors que sur cette même période l'inflation n'est que de 12%.

A cela, il est nécessaire que les pouvoirs publics reviennent sur l'entrée en vigueur de certaines obligations légales, telle que l'individualisation des frais de chauffage qui entraîne un coût supplémentaire pour les copropriétaires sans véritable retour sur investissement.

C'est dans ce cadre que nous avons saisi le premier ministre, afin que des mesures soient prises et ce en urgence.

Le courrier est accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/8wm9 ■

Nomination d'Emmanuelle Wargon comme ministre déléguée au logement

Suite à la nomination de Jean Castex au poste de Premier Ministre le 3 juillet dernier, Emmanuelle Wargon a été nommée ministre déléguée au logement, rattachée à Barbara Pompili, nommée Ministre de la Transition Ecologique.

Elle prend le relais de Julien Denormandie, qui sera quant à lui nommé Ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Jacqueline Gourault est confirmée dans ses fonctions de Ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Auprès d'elle, Nadia Hai, sera Ministre Déléguée chargée de la Ville.

Auparavant, Emmanuelle Wargon était Secrétaire d'Etat auprès du ministre de la transition écologique et solidaire. Haut-fonctionnaire de 49 ans, diplômée de HEC, Sciences Po Paris et l'ENA., Emmanuelle Wargon a une carrière déjà bien remplie : Cour des comptes, cabinet de Bernard Kouchner (alors ministre de la Santé), Agence française de sécurité sanitaire des produits de santé (Afssaps) en tant que directrice générale adjointe, directrice de cabinet de Martin Hirsch, alors Haut-commissaire aux Solidarités actives contre les pauvretés dans le gouvernement Fillon, secrétaire générale des ministères chargés des affaires sociales (santé, travail, sport), puis déléguée générale à l'emploi et à la formation professionnelle (DGEFP) de 2012 à 2015...

Il est intéressant de relever que le choix du Premier ministre actuel a été de déléguer le ministère du logement à celui de la transition écologique alors qu'auparavant il était rattaché à celui de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Il s'agit d'un marqueur important puisque la politique du logement sera principalement dirigée vers la rénovation énergétique et écologique. Il est vraisemblable que les prochaines mesures du gouvernement auront pour objet d'inciter (voire contraindre) les copropriétés à engager des travaux de rénovations énergétiques avec la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux adossé à un fonds travaux ajusté. L'ARC a saisi ce ministère dans le but de participer à l'élaboration des futurs textes

législatifs et réglementaires qui découleront des réflexions du « Conseil de Défense Ecologique ». Notre objectif est de garantir que les nouvelles dispositions seront adaptées aux enjeux de la copropriété et à la conjoncture économique actuellement particulière.

Ceci étant dit, il faut noter que le « droit de la copropriété » est régi principalement non pas par le ministre de la Transition écologique, chargée du logement mais par le ministère de la justice et plus particulièrement par la direction des affaires civiles et du Sceau (DACCS). C'est d'ailleurs cette dernière qui a élaboré l'ordonnance copropriété du 30 octobre 2019 qui a réformé la loi du 10 juillet 1965 ainsi que le décret du 2 juillet 2020 qui a modifié le décret du 17 mars 1967. ■

L'ARC confirmée au sein du Bureau Central de la Tarification

La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit un article L215-2 dans le code des assurances qui permet d'étendre les pouvoirs du bureau central de la tarification (BCT) en matière de couverture de responsabilité civile des copropriétaires et des syndicats de copropriétaires. En cas de refus d'une compagnie d'assurance de proposer une assurance de responsabilité civile que ce soit à l'égard d'un syndicat de copropriétaires ou d'un copropriétaire, ils peuvent saisir le Bureau central de la tarification qui sera alors en mesure de contraindre la compagnie de leur proposer un contrat en fixant le montant de la prime.

Ce dispositif a pour objet de faire en sorte que les copropriétés ayant une sinistralité importante, qu'elles soient petites ou grandes, puissent tout de même bénéficier d'une assurance en responsabilité civile (à ne pas confondre avec une assurance multirisque immeuble). Pour les copropriétés de moins de dix lots et ayant un budget moyen sur les trois dernières années de moins de 15.000 euros, le Bureau central de la tarification pourra appliquer une franchise dont le montant maximum ne pourra pas excéder 5000 euros. Quant aux autres copropriétés, le montant maximal est fixé à 10.000 euros.

Ce Bureau central de la tarification est notamment composé d'associations de représentants de consommateurs et de syndicats de copropriétaires.

Un arrêté du 25 juillet 2017, a nommé deux membres de l'ARC, l'un comme titulaire et l'autre comme suppléant, pour représenter les intérêts des syndicats de copropriétaires.

Un nouvel arrêté du 27 juillet 2020 publié le 7 août 2020 a renouvelé et confirmé la présence de l'ARC au sein de ce Bureau central de la tarification en nommant un titulaire et un suppléant. ■

LE 12^{ème} SALON INDÉPENDANT DE LA COPROPRIÉTÉ SE TIENDRA EN DISTANCIEL

du
16 au 20
novembre
2020

du 16 au 20 novembre 2020

12^{ème} salon indépendant de la copropriété en numérique

Accès gratuit

Pour suivre la préparation et participer au salon connectez-vous au lien internet suivant : <https://salon-copropriete-arc.fr>

ENCART SUR LES WEBINAIRES DU SECOND SEMESTRE

Nos adhérents ayant largement apprécié l'organisation des conférences webinaires mises en œuvre lors des périodes de confinement et de déconfinement accompagnant la pandémie COVID19, nous allons poursuivre l'animation de ce type d'événements tout au long du second semestre 2020 afin de communiquer auprès de l'ensemble des adhérents sur les nouvelles mesures législatives et réglementaires portant sur la gestion des copropriétés (voir l'article de cette revue « **l'ARC n'a plus de frontières avec ses consultations et ses formations en ligne** »).

Ces webinaires sont organisés les mercredis après-midi sous la bannière « **les mercredis thématiques** ».

Le Salon Indépendant de la Copropriété organisé par l'ARC depuis 12 ans est impacté comme bien d'autres événements par les mesures sanitaires à respecter pour faire face à la pandémie de la COVID19 et ses conséquences.

Compte tenu des informations sur les mesures sanitaires à notre disposition en ce début septembre, nous avons décidé la mise en œuvre des dispositions suivantes :

- annulation de la tenue en présentiel du salon les 14 et 15 octobre 2020
- tenue en distanciel du salon selon un format numérique du lundi 16 novembre 2020 après-midi au vendredi 20 novembre 2020 matin

Le programme est articulé autour de 6 conférences, 6 débats avec des experts qualifiés et reconnus dans leurs domaines d'activités, et une quarantaine d'ateliers thématiques animés par des conseillers de l'ARC et des entreprises référencées ayant accepté de participer à cette nouvelle formule.

Le planning des différentes sessions de présentation et de formation est le suivant :

Atelier ARC = ARC / Atelier Expositant = Expositant

Horaire / jour	9h-10h	10h-11h	11h-12h	14h-15h	15h-16h	16h-17h	17h-18h
Lundi 16 novembre				Expositant	Expositant	Expositant	Expositant
				Expositant	Expositant	Expositant	Expositant
Mardi 17 novembre	Débat 1	Conférence 1		Conférence 2		Débat 2	ARC
	ARC	Expositant	ARC	Expositant	ARC	Expositant	ARC
	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant
Mercredi 18 novembre	Débat 3	Conférence 3		Conférence 4		Débat 4	ARC
	Expositant	ARC	Expositant	ARC	Expositant	ARC	Expositant
	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant
Judi 19 novembre	Débat 5	Conférence 5		Conférence 6		Débat 6	ARC
	ARC	Expositant	ARC	Expositant	ARC	Expositant	ARC
	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant	Expositant
Vendredi 20 novembre	Expositant	Expositant	Expositant				
	Expositant	Expositant	Expositant				

SIX CONFÉRENCES WEBINAIRES SUR DES SUJETS D'ACTUALITÉ

C1: Mardi 17 novembre 2020 de 10h à 12h :

Conférence inaugurale sur la présentation des ordonnances, décrets et arrêtés publiés récemment

C2: Mardi 17 novembre 2020 de 14h à 16h

Conférence sur le contrat type de syndic

C3: Mercredi 18 novembre 2020 de 10h à 12h

Conférence sur la préparation et la tenue des Assemblées Générales

C4: Mercredi 18 novembre 2020 de 14h à 16h

Conférence sur la délégation étendue au conseil syndical

C5: Jeudi 19 novembre 2020 de 14h à 16h

Conférence sur la Rénovation du Bâti et des Equipements

C6: Jeudi 19 novembre 2020 de 14h à 16h

Conférence sur les pouvoirs du conseil syndical

SIX « DÉBATS AVEC EXPERTS »

Vu le succès rencontré par les échanges des visiteurs avec des experts reconnus et appréciés pour leurs compétences et leur savoir-faire, nous allons vous proposer de participer à six « **Débats avec Experts** » selon les thématiques suivantes :

- Individualisation des frais de chauffage : comment mettre en œuvre le décret de juillet 2020 ?
- Elaboration du plan pluriannuel des travaux : quelle est la meilleure démarche pour le définir et le mettre en œuvre ?
- Recharge des véhicules électriques : la copropriété doit-elle investir ou sous-traiter la construction et la gestion du réseau d'infrastructure ?
- Raccordements des appartements à la fibre optique : comment garantir une installation propre dans les parties communes ?
- Délégation étendue au conseil syndical : quelles doivent être les limites de cette délégation ?
- Assistance à maîtrise d'ouvrage ou maître d'œuvre : quelle est la meilleure option en fonction de la nature des travaux à réaliser ?

La différence avec les ateliers thématiques présentés ci-dessus est qu'il s'agit d'échanger sur des sujets d'actualité ou des problématiques majeures en présence de spécialistes et de contradicteurs qui peuvent être des experts, des exposants ou des participants à la réunion qui sont d'un avis différent.

UNE CINQUANTAINE D'ATELIERS JURIDIQUES, COMPTABLES ET TECHNIQUES

Les conférences et les débats avec experts seront complétés par des ateliers thématiques animés par des conseillers de l'ARC ou des entreprises participant à ce salon numérique. Quelques exemples de sujets abordés dans le cadre de ces ateliers :

► sur le plan juridique :

- l'élection/révocation du syndic,
- les pouvoirs du président du conseil syndical,
- le vote par correspondance,
- les nouveautés réglementaires concernant les petites copropriétés,
- la dématérialisation des documents et l'extranet.

► sur le plan gestion :

- les annexes comptables,
- la régularisation des charges,
- les évolutions dans la gestion des petites copropriétés,
- la présentation de Simply Syndic Full web,
- les enjeux du contrôle et de l'approbation des comptes,
- la gestion des gardiens et employés d'immeuble,
- l'offre formation de l'ARC,
- les obligations du syndic en matière de recouvrement des impayés de charges,
- l'impact des nouvelles réformes sur les copropriétés fragiles, en difficulté et désorganisées.

► sur le plan technique :

- la sécurité incendie,
- les diagnostics et les audits,
- la maintenance et le contrôle technique des ascenseurs,
- l'individualisation des consommations d'eau et de chauffage,
- la ventilation dans un immeuble ancien,
- les contrats d'entretien de chauffage de A à Z,
- les bornes de rechargement électrique,
- le contrôle d'accès et la vidéosurveillance,
- le renouvellement de la chaufferie,
- l'assistance à la rénovation du bâti,
- La surélévation des immeubles.

► sur le plan des assurances :

- l'assurance multirisque immeuble et l'assurance responsabilité civile du syndicat,
- l'assurance dommage-ouvrage,
- la protection juridique,
- la nouvelle convention IRSI.

DIX VILLAGES D'EXPOSITION ACCUEILLANTS UNE SOIXANTAINE D'EXPOSANTS ET DE SERVICES DE L'ARC

Vous pourrez déambuler virtuellement parmi une soixantaine de stands regroupés en une dizaine de villages (Ascenseurs, Assurance, Énergie, Travaux, Services, Equipements, Juridique, Gestion, Syndics bénévoles, Informatique) et tenus par des entreprises référencées par Copropriété Services ou par des conseillers de l'ARC.

Les villages virtuels seront répartis autour d'une « place centrale » accueillant les services d'accueil des visiteurs et des adhérents, la librairie, et les postes de consultation tenus par des avocats, des architectes et des partenaires techniques de Copropriété Services.

LA MISE À DISPOSITION DE NOUVEAUX GUIDES PAYANTS OU GRATUITS PUBLIÉS DEPUIS LE DERNIER SALON

► Les guides de la collection ARC publiés ou actualisés en 2020

Juridique

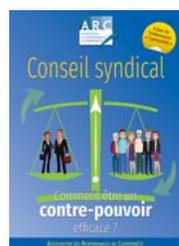
- Conseil syndical : comment être un contre-pouvoir efficace ?
- Les évolutions du droit de la copropriété en pratique (*actualisation*)
- Les évolutions des dispositions légales et réglementaires en copropriété
- Les jurisprudences phares en copropriété (*actualisation*)
- Le vrai-faux sur la copropriété (*actualisation*)

Gestion

- Suivre l'évolution des impayés de charges de copropriété et savoir les traiter
- L'assurance et la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires
- Les assurance et la convention IRSI (*actualisation*)
- Nouveau contrat type de syndic : analyse et mise en concurrence

Technique

- L'individualisation des frais de chauffage (*actualisation*)
- Les réseaux électriques en copropriété (*actualisation*)
- Le rechargement des véhicules électriques en copropriété (*actualisation*)
- Les ascenseurs en copropriété
- La fibre optique en copropriété



Précisons que :

- Tout achat de moins de 30 € de guides au format papier, lors de la période du salon, donnera lieu à des frais de port de 4 € si l'envoi se fait par la voie postale
- Tout achat de plus de 30 € intègrera les frais de port si l'envoi se fait par la voie postale
- Tout achat de la version numérique d'un guide sera remise de 20%

Vous pouvez consulter la liste de l'ensemble des guides de la librairie sur le site www.arc-copro.fr, rubrique « Librairie ».

► Et comme lors de chaque salon :

La mise en ligne de la nouvelle version (2020) du « **Guide Vert ASTRE** » (Assistance Technique des REsponsables de Copropriété) au format numérique et pour les adhérents collectifs la mise à disposition gratuite au format numérique d'un guide de la collection ARC publié en 2020.

DE NOUVEAUX OUTILS ET SERVICES

Au cours du salon, nous ferons le point sur les évolutions apportées aux services et outils de l'ARC.

L'interconnexion du site d'informations de l'ARC et du portail de l'adhérent

Afin de faciliter les échanges entre les deux principaux sites de l'ARC (le site d'informations de l'ARC www.arc-copro.fr et le Portail de l'Adhérent www.leportaildeladherent.fr), nous avons mis en place une passerelle permettant d'aller d'un site à l'autre sans avoir à s'identifier deux fois.

La mise à disposition d'outils pour la tenue d'assemblée générale à distance

Afin de permettre aux syndicats bénévoles de gérer la participation à distance de certains copropriétaires aux AG, l'ARC va leur proposer un outil permettant d'assurer ce service par visioconférence ou audioconférence, couplé ou non avec un dispositif de vote électronique.

Ce système pourra également être proposé par les conseils syndicaux à leur syndic professionnel.

La création d'un portail dédié à la gestion bénévole des copropriétés

L'ARC a engagé le développement d'un nouveau site destiné aux syndicats non professionnels (syndicats bénévoles) et aux syndicats coopératifs pour la gestion juridique et comptable de leurs copropriétés. Ce site sera bien évidemment interconnecté au Site d'Informations de l'ARC et au Portail de l'Adhérent.

Le portail de l'adhérent

Ce 12^{ème} Salon sera aussi l'occasion pour l'ARC et sa coopérative technique, Copropriété-Services, de vous présenter la nouvelle page d'accueil, les nouveaux services et outils ainsi que les nouvelles fonctionnalités des outils informatiques accessibles via le Portail de l'Adhérent à l'adresse www.leportaildeladherent.fr

Flash info !

Mardi 21 juillet Présentation des plateformes d'appels d'offres COPRO-DEVIS et COPRO-GAZELEC. Présentation des outils des conseils syndicaux et des syndicats bénévoles de 14h30 à 16h30

Jeudi 23 juillet Présentation de l'observatoire des charges OSCAR et des outils de COPRORENOVATION de 14h30 à 16h30

Accéder au site de l'ARC



Accéder au site ARC SERVICES



ACTUALITÉS

- Lettre mensuelle n°13 de l'ARC de juin 2020
- La copropriété face aux conséquences du COVID-19
- Les mesures de la loi des finances 2020 concernant les copropriétés
- Sessions de formation à la rénovation énergétique

[Voir toutes les actualités](#)

INSCRIPTION AUX EVENEMENTS DE L'ARC LETTRES MENSUELLES ET REVUES

LETTRE D'INFO ARC



N°13 / Juin 2020

COPRO-SERVICES



N°12 / Avril 2020

REVUE ARC



N°129 3ème tri. 2020

Inscrivez les membres de votre conseil syndical aux invitations de l'ARC et aux événements à la réception des lettres mensuelles de l'ARC et trimestrielle de Copropriété Services. Les archives sont également accessibles dans cet espace.

[Accès au service](#)

UN SITE DE PRESENTATION DU SALON ACTUALISE AU FIL DE L'EAU

Vous pouvez suivre la préparation de cet événement en consultant le site www.salon-copropriete-arc.fr régulièrement mis à jour.

12^{ème} EDITION | ARC

[Ateliers de l'ARC](#)
[Ateliers exposants](#)
[Demos techniques](#)
[Conférences](#)
[Débats d'experts](#)
[Exposants](#)
[Infos pratiques](#)

Salon indépendant de la COPROPRIÉTÉ

DU 16 AU 20 NOVEMBRE 2020

SALON NUMERIQUE EN DISTANCIEL

Informations à venir

J-60 ! “ Un rendez-vous incontournable depuis 12 ans ! ”

Information importante : Compte tenu du contexte sanitaire de cette rentrée professionnelle qui devrait perdurer à minima jusqu'à la fin de l'année, la tenue en présentiel du salon de l'ARC des 14 et 15 octobre 2020 est annulée et remplacée par un salon numérique en distanciel qui se tiendra du 16 novembre au 20 novembre 2020 selon un planning qui sera communiqué prochainement.

Bilan du salon 2019 :
un grand succès sur tous les plans et déjà une suite...

Vote par correspondance : mise en place et préconisations

Afin de faciliter le vote des résolutions et plus particulièrement celles relatives aux travaux, la loi ELAN a introduit le vote par correspondance qui a été remanié par « l'ordonnance-copropriété » du 30 octobre 2019.

Ce dispositif permet à tous copropriétaires de se prononcer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour sans pour autant être présents à l'assemblée générale.

Si de prime abord, on peut considérer ce nouveau moyen de participation aux décisions de l'assemblée générale comme une avancée, dans les faits, il présente de nombreuses difficultés juridiques, techniques, mais aussi sociales. En effet, les législateurs et les pouvoirs publics semblent avoir oublié que les résolutions figurant dans la convocation ne sont que des projets qui sont susceptibles d'évoluer au cours de l'assemblée générale en fonction des échanges et réflexion des copropriétaires.

Ainsi le principe du vote par correspondance semble incompatible avec l'organisation d'une assemblée générale des copropriétaires.

Néanmoins, c'est avec ce nouveau système de vote que les assemblées générales devront à présent se dérouler impliquant une vigilance accrue du conseil syndical afin d'éviter tous mauvais usages de bonne ou de mauvaise foi des syndics.

Et pour cause, la loi du 10 juillet 1965 ainsi que le décret du 17 mars 1967, prévoient tous deux un cadre strict à respecter tout en laissant des zones d'ombres qui risquent d'entraîner une fragilité juridique des décisions prises en assemblée générale.

A travers ce dossier nous allons préciser la réglementation en vigueur, tout en indiquant nos préconisations afin d'éviter toutes dérives.

I. UN DISPOSITIF INCONTOURNABLE

Conscients des conséquences juridiques qu'entraînent le vote par correspondance, dans le cadre de l'élaboration de « l'ordonnance-copropriété », les pouvoirs publics ont été contraints de reprendre les dispositions prévues par la loi ELAN en la matière. Les réformes avaient pour principales objectif d'évacuer toute écueil juridique notamment en matière de contestation des résolutions votées par correspondance.

Or, comme nous allons le constater, les problèmes sont non seulement toujours présents, mais en plus en font surgir d'autres qu'il faudra appréhender.

A. Un encadrement légal strict

Il est intéressant de relever que ni les législateurs ni les pouvoirs publics n'ont imposé un formulaire-type en matière de pouvoirs de représentation en assemblée générale.

Plus que cela, aucune disposition légale ou réglementaire, ne contraint les syndics à joindre dans la convocation d'assemblée générale, un document permettant à un copropriétaire de donner un pouvoir.

En revanche, en matière de vote par correspondance, l'article 17-1 A impose un formulaire-type défini par un arrêté, qui a d'ailleurs été publié le 2 juillet 2020.

Conformément à l'article 9 du décret du 17 mars 1967 ce formulaire de vote par correspondance doit être joint à la convocation impliquant que ce mode de participation s'impose aux copropriétés sans que le syndic, le conseil syndical ou l'assemblée générale ne puissent en décider autrement.

D'ailleurs, l'absence du formulaire joint à la convocation pourrait entraîner une contestation de l'assemblée générale annulant par conséquent les décisions prises.

L'article 9 bis de ce même décret indique que ce formulaire doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Il peut être envoyé par voie postale, mais également être transmis au syndic par courrier électronique à l'adresse indiquée sur le formulaire. Pour cette deuxième option, il est alors présumé être réceptionné à la date de l'envoi.

La notion de jours francs implique que le jour de l'envoi du formulaire et celui de la tenue de l'assemblée générale ne sont pas comptabilisés dans le délai incompressible des trois jours.

Autrement dit, si l'assemblée générale se tient le vendredi 23 octobre, le syndic doit impérativement avoir reçu le formulaire avant le lundi 19 octobre à 23h59. Cela permettra d'avoir trois jours francs (mardi, mercredi, jeudi) avant le jour de l'assemblée générale.

Au cours de ces trois jours, le conseil syndical devra impérativement contrôler chez le syndic les formulaires réceptionnés afin de vérifier qu'ils ne soient pas entachés d'irrégularités et que les votes exprimés soient clairs.

Le conseil syndical peut même en demander une copie pour être en mesure, au cours de l'assemblée générale, de contrôler le respect des votes exprimés par correspondance, dans la comptabilisation des voix.

L'article 14 du décret du 17 mars 1967 précise que si le copropriétaire ayant voté par correspondance décide en définitive de se présenter à l'assemblée générale, soit personnellement soit en

étant représenté, alors son formulaire ne doit pas être pris en considération.

De même, si le copropriétaire ayant voté par correspondance a envoyé en parallèle un pouvoir, même sans indication de nom du mandataire, ce dernier prévaut.

Les pouvoirs publics ont donc considéré qu'un mandataire qui participe à l'assemblée générale a plus de légitimité que le vote du copropriétaire exprimé par correspondance. La difficulté pour le législateur et les pouvoirs a été d'appréhender le vote d'une résolution exprimé par correspondance qui à la suite des débats en assemblée générale, a évolué.

C'est l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui répond à ce dilemme en prévoyant que si au cours de l'assemblée générale, le projet résolution a été amendé, alors les votes « pour » exprimés par correspondance ne doivent pas être pris en compte ; considérant le copropriétaire comme un défaillant pour cette résolution.

Il s'agit bien de le considérer non pas comme un « abstentionniste », mais bien comme un copropriétaire absent lui ouvrant la possibilité de contester juridiquement la résolution votée. Ainsi par précaution les pouvoirs publics ont considéré qu'à partir du moment où la résolution est amendée au cours de l'assemblée générale, les votes « favorables » exprimés par correspondance ne peuvent pas être retenus tout en laissant l'opportunité aux copropriétaires de saisir les tribunaux.

En revanche, les copropriétaires qui par correspondance se sont exprimés « contre » à une résolution, même si au cours de l'assemblée générale, elle est amendée, le vote reste maintenu sachant que les opposants gardent la possibilité de contester judiciairement la décision prise.

La loi a donc prévu deux régimes dans le cas où la résolution est amendée au cours de l'assemblée générale puisqu'en cas de vote « pour » ce dernier n'est pas retenu, alors qu'en cas de vote « contre », il reste comptabilisé. La véritable difficulté est pour le Président de séance (et non le secrétaire qui est souvent le syndic) qui devra déterminer si la résolution a suffisamment été modifiée pour être considérée comme étant amendée.

Il est intéressant de signaler que la première version qui figurait dans la loi ELAN prévoyait que la résolution devait « évoluer de manière substantielle »

pour que ne soient pas pris en compte les votes « pour » exprimés par correspondance.

Compte tenu de cette notion « floue », les pouvoirs publics ont considéré qu'un simple amendement de la résolution suffisait à

entraîner la non prise en compte des votes « favorables » exprimés par correspondance.

Ainsi, tout élément supprimé, modifié ou complété dans la résolution doit être assimilé comme un amendement impliquant les conséquences qui s'en suit.

Le conseil syndical qui au préalable à vérifier les formulaires réceptionnés devra alors demander au syndic de supprimer les votes « favorables » à la résolution dans la mesure où ce dernier les a enregistré en amont dans son logiciel.

A défaut, cela biaiserait le calcul des votes pour déterminer si la résolution est définitivement adoptée ou non.

B. Un formulaire-type fixé par arrêté

Bien que « l'ordonnance-copropriété » ait été publiée le 30 octobre 2019 avec une entrée en vigueur au 1^{er} juin 2020, il a fallu attendre la publication de l'arrêté du 2 juillet 2020 pour que ce dispositif soit opérationnel.

La difficulté majeure de ce formulaire est qu'il doit être suffisamment complet pour prévoir toutes les hypothèses des votes permettant aux copropriétaires d'être en mesure de s'exprimer par correspondance à toutes les résolutions.

“

Le formulaire de vote par correspondance doit impérativement être joint à la convocation d'assemblée générale sans que le syndic, le conseil syndical ou l'assemblée générale ne puissent en décider autrement.

”



L'arrêté du 2 juillet qui a défini le formulaire-type précise dans son article 1^{er}, qu'il peut être adapté et complété sans qu'aucune des mentions puissent être supprimées.

Ainsi, le syndic peut ajouter des informations mais ne peut pas supprimer ou modifier des mentions.

Il doit par ailleurs, compléter des informations stratégiques telles que la date et lieu de l'assemblée générale et surtout, la date limite de réception du formulaire ou l'adresse mail à laquelle ce dernier doit être envoyé.

Malgré les nombreuses réunions au sein du Conseil National de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI), le formulaire reste complexe à assimiler.

En effet, le document se décompose en trois colonnes :

- la première doit indiquer « l'identification de l'objet »
- la deuxième doit mentionner la question en reprenant soit le libellé soit en indiquant son numéro tel qu'il figure dans la convocation
- la troisième doit exprimer le vote « pour », « contre » ou « abstention »

Il semble que la volonté des pouvoirs publics est de dédier la première colonne à la question générale puis dans la deuxième les éventuelles plusieurs alternatives de questions.

À titre d'exemple, dans la colonne « identification de l'objet » doit être indiqué « ravalement de la façade » puis ensuite dans la deuxième colonne dans chaque ligne distincte, les différentes propositions des sociétés concurrentes.

Il est intéressant de constater que sur le formulaire-type, seul « le copropriétaire, l'associé ou le mandataire commun » peuvent signer ce formulaire.

Cette précision laisserait donc à entendre que le copropriétaire ne peut pas remettre un pouvoir, permettant à un tiers de remplir en son nom le formulaire.

L'article 17 du décret du 17 mars 1967 précise que le procès-verbal de l'assemblée générale doit indiquer pour chacune des résolutions, les copropriétaires qui se sont opposés, abstenus ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant suite à un amendement de la résolution.

Très étonnamment, ni la loi du 10 juillet 195 ni le décret du 17 mars 1967, ne précisent où doivent être conservés les formulaires de votes par correspondance.

Or, cet élément peut devenir essentiel notamment en cas de contestation judiciaire sur la majorité des résolutions validées. Vraisemblablement, ces formulaires doivent être conservés par le syndic dans le registre contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires.

Sur la feuille de présence doit être clairement indiqués les copropriétaires ayant voté par correspondance en mentionnant la date de réception du formulaire par le syndic.

Le président de séance devra certifier exacte la feuille de présence validant en outre la participation des copropriétaires au vote des résolutions par correspondance.

II. LES PRÉCONISATIONS À METTRE EN PLACE

Le vote par correspondance reste qu'on le veuille ou pas, banal. Au-delà des réelles difficultés juridiques qu'il suscite, il éteint tous débats démocratiques entre les copropriétaires, réduisant l'assemblée générale en une chambre d'enregistrement.

Plus que cela, certaines résolutions ne pourront pas être abor-

dées dans le cadre du vote par correspondance, comme notamment, l'élection du président de séance, ou encore plus stratégique, les membres du conseil syndical.

En effet, bien souvent les candidatures se font connaître au cours de l'assemblée générale dans le cadre du traitement de cette question.

Plus grave encore, le vote par correspondance risque d'entraîner des effets pervers et même contraires à ceux projetés par les pouvoirs publics.

Et pour cause, « les opposants par principe » qui ne participaient pas aux assemblées générales disposent à présent d'un moyen simple de faire barrage aux résolutions - y compris des travaux - bloquant alors l'entretien et la rénovation de l'immeuble.

A. Des services de moins bonne qualité

Comme indiqué précédemment, le vote par correspondance invite les copropriétaires à se prononcer sur une résolution uniquement sur la base des documents joints et avant même la tenue de l'assemblée générale

Ces mêmes documents sont souvent étudiés (à tort) au jour de l'assemblée générale afin de les faire corroborer avec les explications du conseil syndical ou de toute autre personne (professionnelle ou non) qui souhaite s'exprimer.

Le risque majeur est qu'en cas de mise en concurrence, les copropriétaires qui utilisent, y compris de bonne foi le vote par correspondance, soient tentés de valider l'offre la moins-disante. Il peut s'agir de travaux, de contrat d'entretien, mais aussi de contrat de syndic.

Or, bien souvent derrière ces contrats « low-cost » se cache une absence de services ou pire du matériel de mauvaise qualité. Ce vote par correspondance va donc entraîner une mise en concurrence déloyale avec des prestataires ou des syndicats qui vont proposer des tarifs agressifs au détriment de la qualité. Cette opération est au final préjudiciable pour le syndicat des copropriétaires, mais aussi pour les prestataires sérieux qui proposent des prestations de qualité ou bien des syndicats « artisans » qui soumettent des tarifs justes, mais plus élevés que la concurrence.

Plus dangereux, dans le cas où le syndic est en connivence avec certaines sociétés, il pourra être tenté de lui transmettre les offres reçues afin que ce dernier se place en proposant des tarifs légèrement plus bas que la concurrence.

C'est face à ces nouvelles dérives que le conseil syndical devra joindre à l'ordre du jour, une fiche explicative dans laquelle il met en évidence ses choix en démontrant que le contrat qu'il soutient est certes plus cher que la concurrence, mais de meilleure qualité.

Pour cela, il pourra présenter un tableau comparatif qui par exemple met en exergue que le contrat de syndic retenu par le conseil syndical inclut une assemblée générale en dehors des heures ouvrables et dix visites de l'immeuble alors que le concurrent en prévoit cinq et une réunion pendant les heures ouvrables.

Le même procédé devra être utilisé en matière de travaux d'autant plus s'ils sont ambitieux devant par exemple justifier pourquoi il est plus rentable de payer plus cher et de faire un ravalement avec isolation plutôt que d'épargner cette dernière opération entraînant de fausses économies.

B. Une exigence sur les formulations des résolutions

Avant l'entrée en vigueur du vote par correspondance, la rédaction de la résolution était certes stratégique sans pourtant être déterminante.

Et pour cause, au cours de l'assemblée générale, il est possible de modifier intégralement la rédaction de la résolution à partir du moment où elle est conforme avec la question soumise.

En revanche, avec l'introduction du vote par correspondance, les copropriétaires qui opteront pour cette solution devront se prononcer uniquement sur la résolution inscrite à l'ordre du jour. Cela implique qu'il ne s'agit plus d'un projet de résolution mais d'une décision sur laquelle le copropriétaire devra donner son consentement ou au contraire, s'opposer ou s'abstenir.

Cette nouvelle donnée entraîne que la rédaction de la résolution devient capitale incitant le conseil syndical à élaborer une formulation qui se veut conforme aux intérêts de la copropriété, aux textes de loi et aux attentes de la plus grande majorité des copropriétaires.

Cette difficulté risque de se poser particulièrement en matière de travaux ambitieux pour lesquels plusieurs options sont possibles.

Le conseil syndical en concertation avec le syndic devra opter pour la solution qui a le plus de chance d'obtenir un consensus afin que les copropriétaires qui votent par correspondance valident cette option.

Le vote par correspondance pose une autre difficulté liée cette fois-ci à l'élection des membres du conseil syndical. En effet, l'usage est que les copropriétaires qui souhaitent accéder au poste de conseiller syndical présentent leur candidature au cours de

l'assemblée générale lors de la question qui traite de ce sujet. Cet usage se retrouve contraire au principe du vote par correspondance puisque les copropriétaires qui optent pour ce moyen ne pourront pas valablement se prononcer sur les élections des membres du conseil syndical.

Pour y remédier, il est nécessaire que les conseillers syndicaux sortants qui veulent renouveler leur mandat ou les copropriétaires qui souhaitent candidater à ces fonctions doivent impérativement demander au syndic d'inscrire dans l'ordre du jour leur nom dans une résolution distincte.

Par ce biais, les copropriétaires qui votent par correspondance pourront se prononcer sur leur candidature.

Pour éviter tous refus du syndic, le copropriétaire ou le conseil syndical sortant devra respecter les dispositions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 lui permettant d'exiger du syndic d'inscrire une question et une résolution à l'ordre du jour sans que ce dernier ne puisse s'y opposer.

D'ailleurs, les services juridiques de grands groupes de syndicats ont confirmé la possibilité pour tous copropriétaires d'imposer à leurs gestionnaires d'inscrire à l'ordre du jour leur candidature

à la fonction de conseiller syndical.

Celle-ci doit être exprimée de manière claire et précise sur sa volonté de candidater impliquant que seul le copropriétaire concerné peut être à l'origine de la demande.

L'autre point important consiste à garantir un formulaire de vote qui se veut conforme aux dispositions légales et réglementaires liées à la bonne marche des votes des résolutions en assemblée générale.

La difficulté va être d'intégrer dans le formulaire les possibilités de vote des résolutions en deuxième lecture.

Cette prise en considération doit impliquer un doublement des lignes pour permettre aux copropriétaires qui votent par correspondance de s'exprimer d'une part en première lecture et d'autre part le cas échéant, en deuxième lecture.

Néanmoins, cette présentation devra respecter les exigences de l'article 19 du décret du 17 mars 1967 que la possibilité de vote en deuxième lecture n'est ouverte qu'après avoir épuisé l'ensemble des candidatures et qu'aucune d'elles n'a atteint la majorité requise.

Il faudra donc prévoir le formulaire de vote par correspondance

avec une première partie qui présente toutes les candidatures à la majorité requise puis ensuite une seconde partie qui prévoit l'hypothèse d'une deuxième lecture pour laquelle les copropriétaires pourront s'exprimer.

Par conséquent, si la convocation d'assemblée générale présente trois contrats de syndicats, il faudra prévoir dans le formulaire six lignes distinctes pour permettre aux copropriétaires qui votent par correspondance de s'exprimer sur chacune des candidatures à l'article 25 puis prévoir l'hypothèse d'une deuxième lecture à l'article 25-1.

Il est probable que certains syndicats ne vont pas se compliquer la tâche, en ne prévoyant pas dans le formulaire l'hypothèse de la deuxième lecture.

Leur approche pourra consister soit à considérer que les copropriétaires qui votent par correspondance ne peuvent pas s'exprimer en cas de deuxième lecture soit que le vote de la première lecture sera repris en cas de deuxième lecture.

Ces deux approches entraînent des conséquences juridiques importantes puisque dans la première hypothèse un copropriétaire pourra considérer que la copropriété ne lui a pas donné la possibilité de s'exprimer en deuxième lecture, quant à la seconde hypothèse, les textes confirment bien qu'il s'agit d'un second vote impliquant que les copropriétaires doivent se prononcer concrètement sur la résolution.

Comme on le constate à travers ce dossier, le vote par correspondance qui était censé simplifier le vote des résolutions s'avèrent être une véritable « usine à gaz » qui va demander une formation et un temps d'adaptation des syndicats et surtout une vigilance accrue du conseil syndical. ■

Certaines résolutions ne pourront pas être abordées dans le cadre du vote par correspondance, comme notamment, l'élection du président de séance, ou encore plus stratégique, les membres du conseil syndical.

Vrai/Faux : Recouvrement des impayés

1

UN COPROPRIÉTAIRE EST-IL OBLIGÉ DE PAYER SES CHARGES ?



VRAI : L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que chaque copropriétaire doit s'acquitter du paiement des charges à hauteur de sa quote-part car il est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble. Pour faire face à ces dépenses le syndicat des copropriétaires vote chaque année en Assemblée Générale un budget prévisionnel et les modalités de paiement. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

2

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECOUVRIER DES SOMMES IMPAYÉES SANS DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



FAUX : L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le rôle du syndic est d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien. Conformément à l'article 55 du décret de 1967 le syndic n'a pas besoin d'une décision d'assemblée générale pour engager les actions en recouvrement de créance et la mise en œuvre des voies d'exécution forcée, comme la saisie sur compte, sur salaire ou sur loyer. Seule la saisie en vue de la vente d'un lot, c'est-à-dire la saisie immobilière doit être votée en AG. Attention, pour recourir aux voies d'exécution forcée le syndic doit impérativement être muni d'un jugement, qui devient un titre exécutoire une fois que la décision de justice ne peut plus faire l'objet de recours.

3

LES HONORAIRES D'AVOCAT SONT À LA CHARGE DU COPROPRIÉTAIRE DÉBITEUR ?



FAUX / VRAI : Le syndicat des copropriétaires doit faire appel à un avocat pour assigner au tribunal un copropriétaire lorsque que celui-ci ne s'acquitte pas de ses appels de fond. Rappelons que la représentation d'un avocat est obligatoire uniquement pour l'assignation au Tribunal Judiciaire et pour la procédure au fond accélérée dont la dette est supérieure de 10 000€. Ces honoraires sont imputés en charges générales et supportés par le syndicat des copropriétaires. C'est seulement après l'obtention d'un jugement donc d'une condamnation au titre de l'article 700 que les honoraires d'avocat sont imputés sur le compte du copropriétaire et doivent être réglés par celui-ci. L'article 700 ne correspond pas aux honoraires payées par le SDC pour mener la procédure mais à un forfait décidé par le juge.

4

LES HONORAIRES DE SUIVI DU SYNDIC EN MATIÈRE DE RECOUVREMENT SONT À LA CHARGE DU COPROPRIÉTAIRE DÉBITEUR ?



FAUX : Le travail de recouvrement des charges fait partie de la gestion courante du syndic inclus dans le forfait de base conformément à l'article 9.1 du contrat type du syndic applicable depuis le 26 mars 2015. Le syndic ne peut pas facturer la constitution, la transmission ni le suivi des dossiers contentieux sur le compte d'un copropriétaire ou du syndicat de copropriété. Pour autant, quand le dossier du débiteur devient complexe et que le recouvrement nécessite un travail supplémentaire considéré comme «exceptionnel», le syndic peut facturer des honoraires sur le compte du copropriétaire débiteur. Le syndic doit absolument pouvoir justifier au conseil syndical et devant le juge lors d'une assignation de ces « diligences exceptionnelles » qui sont occasionnées par exemple quand il y a une succession complexe suite au décès d'un copropriétaire.

5

LE SYNDIC EST LIBRE DE PROPOSER DES ÉCHÉANCIERS À DES DÉBITEURS ?



VRAI : En principe oui, le syndic est libre de proposer à tout copropriétaire débiteur un étalement de sa dette, quel que soit son montant. Cependant, selon l'article 1343-5 du code civil, les échéanciers doivent être limités à 2 ans maximum. D'autre part, le syndic doit prendre en compte la « capacité de remboursement » du copropriétaire débiteur, afin de s'assurer que l'échéancier puisse être respecté.

En réalité, le syndic n'a pas les moyens de connaître les ressources et les situations financières des copropriétaires débiteurs. C'est pourquoi il est fortement recommandé que les échéanciers soient proposés en concertation avec le conseil syndical, et dans la limite d'un montant maximum de dette pouvant être raisonnablement étalé sur 24 mois.

Enfin, il faut préciser que le syndic est en droit de facturer l'échéancier, conformément au contrat type de syndic (article 9.1).

6

LE SYNDIC A LE DROIT DE FACTURER DES FRAIS À UN COPROPRIÉTAIRE POUR LE PAIEMENT MENSUEL DE SES CHARGES ?



VRAI : Tout copropriétaire peut solliciter un règlement mensuel de ses charges courantes. Le syndic peut facturer des frais pour cette mensualisation sous réserve d'un accord écrit du copropriétaire. Ce type de frais ne peut pas être mentionné dans le contrat type de syndic et supporté par le syndicat des copropriétaires puisque il s'agit d'une prestation privative et contractuelle entre le copropriétaire et le syndic. Elle n'est pas opposable au SDC.

7

LE SYNDIC PEUT IMPUTER DES INTÉRÊTS SUR LA DETTE D'UN COPROPRIÉTAIRE ?



VRAI : Oui, le syndic peut imputer à un copropriétaire débiteur des intérêts calculés sur le montant de la dette de charge à compter de l'envoi de la mise en demeure, conformément à l'article 36 du décret du 17 mars 1967. C'est donc tout à fait légal. Il est recommandé aux conseillers syndicaux de faire le point sur ce sujet avec le syndic car cette disposition n'est pas souvent appliquée. Le taux de l'intérêt légal est fixé chaque semestre par arrêté du ministre chargé de l'économie.

9

LA DETTE DE CHARGES DU COPROPRIÉTAIRE EST PRESCRITE DANS UN DÉLAI DE 10 ANS



FAUX : En copropriété, le délai de la prescription était fixé à 10 ans. La loi ELAN dans son article 213 a modifié ce délai pour l'aligner sur le délai de prescription de droit commun qui est de 5 ans. L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 se réfère désormais à l'article 2224 du code civil qui stipule que « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ».

8

UNE CLAUSE PÉNALE GÉNÉRANT DES INDEMNITÉS POUR LE SYNDICAT EST APPLIQUÉE SYSTÉMATIQUEMENT À L'ENCONTRE D'UN DÉBITEUR ?



FAUX : Ce type d'indemnité appelée aussi « pénalité de retard » doit être prévue expressément dans le règlement de copropriété ou doit être votée en assemblée générale à la « double majorité » de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette mesure peut être intéressante à mettre en place car elle est très bénéfique financièrement pour un syndicat des copropriétaires qui souffre d'impayés de charges. Cependant, ces indemnités sont souvent rejetées par le juge au moment du jugement, car il les considère comme non nécessaires au recouvrement.

10

LE SYNDICAT EST ASSURÉ DE RECOUVRER SA CRÉANCE UNE FOIS LE JUGEMENT DE CONDAMNATION À L'ENCONTRE DU DÉBITEUR OBTENU



FAUX : Un jugement de condamnation au paiement des charges est effectivement nécessaire pour recouvrer les charges impayées c'est-à-dire une exécution forcée. Néanmoins pour faire exécuter ce jugement le syndic doit le faire signifier au débiteur par voie d'huissier dans un délai de 6 mois maximum après l'obtention du jugement.

De plus il est impératif que le jugement soit exécutoire de plein droit. Sur ce point, grâce aux modifications apportées par la loi ELAN, les jugements rendu en première instance depuis le 1er janvier 2020, et régulièrement signifiés, sont exécutoires de plein droit sauf si le juge en décide autrement. C'est l'article 514 du code de procédure civile qui a été modifié en ce sens.

C'est donc sous réserve que ces deux conditions soient remplies que le syndic est en capacité de mettre en action les voies d'exécution telles que les saisies sur compte bancaire, sur salaires ou sur loyer. Mais attention, ces saisies peuvent être infructueuses ! La saisie immobilière devient alors la dernière voie d'exécution à mettre en action, sous réserve qu'elle soit décidée par l'Assemblée Générale.

A la recherche de l'adresse d'un copropriétaire



Le syndicat de copropriété élit chaque année un syndic qui est le représentant légal du syndicat des copropriétaires et a pour mission d'exécuter les décisions prises en assemblée générale et assurer la gestion et la comptabilité de la copropriété.

Dans le cadre de cette gestion il doit envoyer un certain nombre de documents aux copropriétaires par exemple les appels de charges, les convocations d'assemblées générales et les procès-verbaux lors de leur notification pour que ces derniers puissent exercer leurs droits et leurs obligations.

Il est donc nécessaire que le syndic possède l'adresse de chacun des copropriétaires.

I. LA RÈGLE DU DOMICILE ÉLU OU RÉEL ET SES CONSÉQUENCES

Certains de ces envois sont obligatoirement effectués sous forme de notification c'est-à-dire en lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) au **domicile du copropriétaire en application** de l'article 64 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967. Ces notifications font courir des délais comme par exemple concernant la convocation d'assemblée générale : un délai minimum de 21 jours doit être respecté. Il a pour point de départ le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception au domicile du copropriétaire.

Cette domiciliation des copropriétaires est obligatoirement détenue par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 qui précise qu'il doit tenir à jour une liste des copropriétaires sur laquelle doit figurer obligatoirement, pour chacun : ses lots, son nom et prénom ainsi que son domicile réel ou élu et son adresse électronique s'il a donné son accord pour la lettre recommandée électronique.

Cela concerne tous les copropriétaires :

- ceux qui viennent d'acheter un lot. Cela est d'autant plus vrai qu'en application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, la vente doit être notifiée au syndic par le notaire pour qu'elle devienne opposable au syndicat de

copropriétaires et c'est à partir de cette notification au syndic que le propriétaire devient copropriétaire et fait partie du syndicat de copropriétaires ;

- ceux qui constituent des droits sur les lots comme un usufruit, une donation etc..., lesquels doivent en application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, être notifiés par le notaire au syndic avec indication du domicile réel ou élu choisi ;
- ceux qui déménagent tout en restant copropriétaires : ils doivent notifier au syndic leur nouveau domicile réel ou élu.

C'est à partir de cette liste que le syndic établit la feuille de présence qui est obligatoire pour la tenue d'une assemblée générale.

II. QUAND LE SYNDIC EST IL OBLIGÉ DE CHANGER L'ADRESSE QU'IL DÉTIENT POUR UN COPROPRIÉTAIRE ?

Le domicile du copropriétaire est donc une donnée fondamentale. Sa mise à jour est soumise à un formalisme fixé par l'article 65 du décret du 17 mars 1965.

« En vue de l'application de l'article 64, **chaque copropriétaire** ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot **notifie au syndic son domicile réel ou élu** ainsi que **son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique.** Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 sont valablement faites **au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique notifiée au syndic.** »

Donc c'est chaque copropriétaire ou titulaire de droits réels sur un lot de copropriété qui doit notifier son adresse au

syndic, autrement dit obligatoirement en lettre recommandée avec accusé de réception ou en lettre recommandée électronique.

Dans ces conditions le syndic ne tient pas

“
Le syndic n'a pas à rechercher l'adresse du copropriétaire ; il n'est pas un enquêteur. Il se contente d'envoyer les courriers au dernier domicile notifié par le copropriétaire ou à l'adresse électronique notifiée par le copropriétaire qui est enregistrée dans le registre des copropriétaires.
 ”

Donc cette liste des copropriétaires évolue, elle est tenue à jour par le syndic.

Cette liste sera en ligne sur l'extranet de la copropriété à compter du 1er juillet 2020, sur l'interface du conseil syndical.

compte du changement d'adresse s'il est communiqué par courrier simple, par mail, par téléphone ou verbalement.

Les conséquences du non-respect du formalisme de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception sont donc les suivantes :

- le syndic ne tient pas compte des adresses qui lui sont communiquées par lettre simple, par mail ou par téléphone ;
- le syndic même s'il sait qu'un copropriétaire a déménagé, est contraint de faire les notifications à la dernière adresse notifiée dans le registre des copropriétaires, et non pas à la nouvelle adresse qui serait simplement connue, c'est ainsi même si le syndic envoie les appels de charges à la nouvelle adresse,
- cela vaut aussi pour le copropriétaire décédé : toutes les notifications sont faites au dernier domicile renseigné par le copropriétaire de son vivant et cela dure jusqu'à que le syndic reçoive une notification, en application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, du notaire au nom des héritiers ou de la constitution de droits sur le lot ou des indivisaires.

- quand le syndic reçoit en retour le courrier avec les indications « inconnu » ou « n'habite pas à l'adresse indiquée » : il continue de notifier à cette même adresse.

Attention pour les mutations : souvent l'acte de notification de la vente faite par le notaire mentionne l'adresse de l'acheteur au jour de la vente, et non pas le domicile dans la copropriété même si ce dernier compte y habiter. L'acquéreur doit donc bien vérifier si l'actualisation a été faite, et il ne doit pas hésiter à notifier sa nouvelle adresse dans la copropriété dès qu'il emménage.

En conséquence le syndic n'a pas à rechercher l'adresse du copropriétaire ; il n'est pas un enquêteur. Il se contente d'envoyer les courriers au dernier domicile notifié par le copropriétaire ou à l'adresse électronique notifiée par le copropriétaire qui est enregistrée dans le registre des copropriétaires.

Les conséquences juridiques d'une mauvaise adresse détenue par le syndic peuvent être importantes pour le copropriétaire :

- Ne pas recevoir les appels de charges, ni les mises en demeure de règlement, ni les assignations lorsqu'une procédure de recouvrement est mise en œuvre, qui va générer des frais ;
- Ignorer qu'une assemblée générale a été convoquée et donc ne pas pouvoir y assister, ni pouvoir ensuite contester le procès verbal de cette assemblée car le délai de contestation débute à compter de la notification du procès-verbal à la dernière adresse notifiée au syndic.

Les copropriétaires doivent donc être vigilants et ne pas oublier d'informer le syndic par voie de notification pour tout changement concernant leur adresse. ■

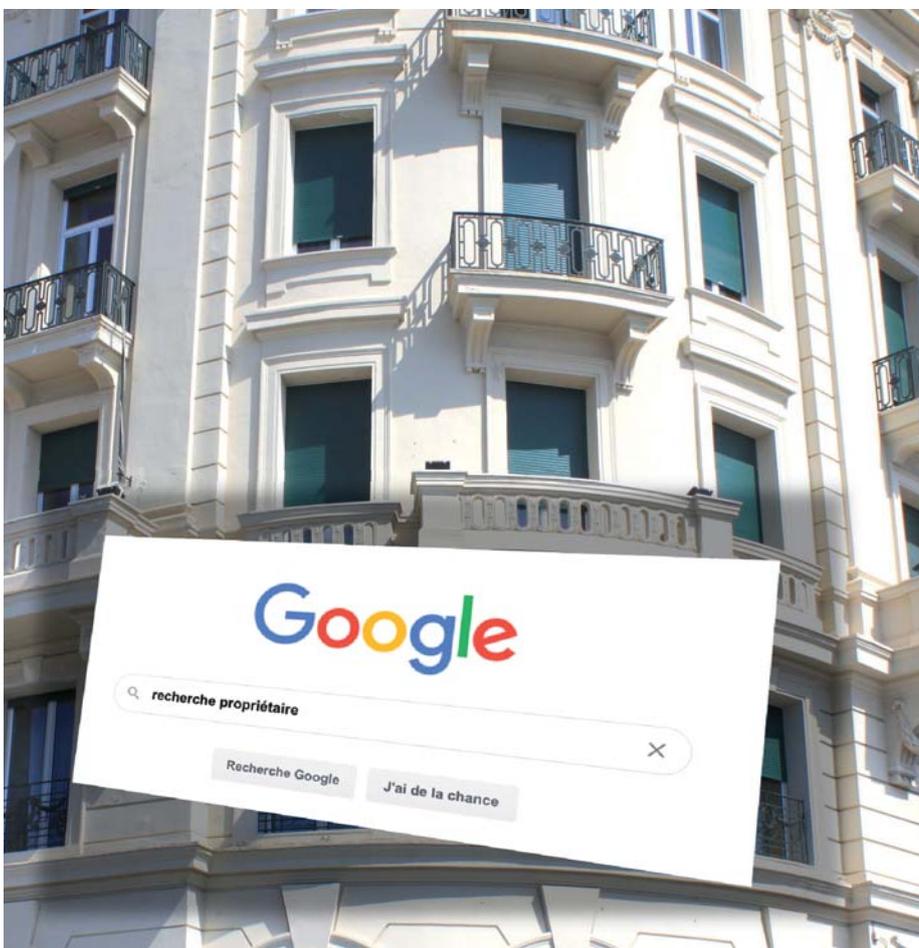


IL EST POSSIBLE DE REVENIR SUR L'EXTERNALISATION DES ARCHIVES

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 des archives de la copropriété auprès d'une société spécialisée. De nombreux syndicats ont détourné cette disposition en indiquant à leurs copropriétés mandantes qu'ils étaient contraints de décider de transférer les archives en désignant et validant 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 gérées 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 : www.arc-copro.com/t7jr ■



Les nouvelles prérogatives données au conseil syndical en matière de délégation de pouvoirs étendue

Un des objectifs de « l'ordonnance-copropriété » du 30 octobre 2019 qui a modifié la loi du 10 juillet 1965, a été de renforcer les pouvoirs du conseil syndical.

A ce titre, la loi prévoit un nouveau dispositif qui permet à l'assemblée générale de donner au conseil syndical le pouvoir de décider des dépenses qui devront être engagées par le syndic et prise en charge par le syndicat des copropriétaires.

Cette prérogative est encadrée par des dispositions légales et réglementaires, qu'il faudra respecter strictement.

En effet, au-delà des dépenses que cela entraînera pour la copropriété, les membres du conseil syndical engageant leur responsabilité civile pouvant être amenés à justifier les décisions qu'ils ont prises.

Plus que cela, ils devront gérer les « relations sociales » avec les copropriétaires en expliquant les actions et dépenses qu'ils ont entrepris au nom de la copropriété.

Bien que le décret du 2 juillet 2020 qui a modifié celui du 17 mars 1967 prévoit que ce dispositif entrera en vigueur que le 1^{er} janvier 2021, dès cette revue trimestrielle nous allons préciser l'encadrement juridique lié à la délégation de pouvoirs étendue donnée au conseil syndical.

Et pour cause, comme nous allons le constater, cette nouvelle prérogative est loin d'être anodine demandant une préparation qui passe par une concertation stratégique au sein du conseil syndical.

I. UN ENCADREMENT LÉGAL STRICT

La délégation de pouvoirs consiste à donner au conseil syndical le droit de prendre en lieu et place de l'assemblée générale des décisions qui engagent juridiquement et financièrement le syndicat des copropriétaires.

Cette délégation est lourde de conséquence aussi bien pour le conseil syndical que pour la copropriété.

Face à ces enjeux, la loi a prévu une pro-

cédure pour entériner l'ensemble des décisions afin de garantir les délégations de pouvoirs données par l'assemblée générale et les engagements pris par le conseil syndical.

A. Une possibilité de délégation large donnée au conseil syndical

L'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par « l'ordonnance-copropriété » prévoit que l'assemblée générale peut donner une délégation de pouvoirs au conseil syndical.

Elle concerne tout ou partie des décisions qui relèvent de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance (article 24).

Ainsi l'assemblée générale peut limiter la délégation à l'une des décisions qui relèvent de l'article 24, telle que la réalisation d'un diagnostic technique global ou bien l'étendre à l'ensemble des résolutions qui se votent à cette majorité.

Il peut s'agir de pouvoirs importants puisque le conseil syndical pourra décider unilatéralement de résilier ou souscrire des contrats, de verser une prime exceptionnelle aux gardiens d'immeuble, de réaliser des travaux de réfection du hall d'entrée ou de la toiture, d'engager des études techniques ainsi que de valider le ravalement de la façade de l'immeuble dû à son entretien.

C'est l'évolution majeure de ce dispositif, puisqu'il ne s'agit pas de donner au

conseil syndical une délégation sur une opération précise mais bien un mandat de principe qui peut être extrêmement large ayant un impact financier sur la copropriété.

Pour mémoire, la majorité de l'article 24 est celle par défaut. Autrement dit, toutes les décisions qui ne relèvent pas des autres majorités prévues par la loi (article 25 et 26) se votent à cet article.

Néanmoins, la délégation de pouvoirs ne peut être donnée pour les questions suivantes :

- l'approbation des comptes
- le vote du budget prévisionnel
- les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications légales

Ces trois questions doivent impérativement être validées par la seule assemblée générale.

En parallèle, l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que l'assemblée générale doit fixer un montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre la délégation de pouvoirs.

Ainsi, l'assemblée générale doit déterminer d'une part l'étendue de la délégation de pouvoirs et d'autre part le budget maximum accordé au conseil syndical pour assurer son mandat.

Bien qu'indispensable, ces deux exigences paraissent incohérentes, puisque la loi donne la possibilité de voter une délégation de pouvoirs étendue tout en

imposant à l'assemblée générale de fixer un budget maximum.

Cette apparente contradiction implique que dans les faits, il y aura deux situations de délégation de pouvoirs qui seront soit sur la base :

- d'un projet défini comme gérer la réfection de la cage d'escaliers en attribuant un budget adapté qui peut être plus ou moins important.
- d'opérations indéterminées impliquant le vote d'une enveloppe budgétaire qui sera moins importante.

Dans cette deuxième hypothèse, il faudra que l'assemblée générale précise si le budget octroyé concerne l'ensemble des opérations que le conseil syndical prendra l'initiative d'engager au cours de son mandat ou bien il s'agit d'un montant par opération.

En effet, avant même l'entrée en vigueur de ce dispositif de nombreuses copropriétés avaient déjà introduit dans l'ordre du jour une résolution accordant au conseil syndical la possibilité d'engager des dépenses dans la limite d'un budget défini.

Cet usage est à présent légal dans la limite du respect des dispositions fixées par la loi. A défaut de s'y conformer, le conseil syndical engagera sa responsabilité.

B. Une décision qui relève de l'assemblée générale après proposition du conseil syndical

Comme indiqué précédemment, la délégation de pouvoirs peut entraîner des frais importants pour la copropriété auxquels s'ajoute un engagement de sa responsabilité.

Le conseil syndical doit être conscient de cette réalité d'autant plus que certaines décisions qu'il aura prises pourront déplaire à des copropriétaires au sein de l'immeuble. C'est pour cela qu'il devra rester lucide en évaluant les conséquences d'une délégation trop étendue qui au final risque de se retourner contre lui.

Ce dispositif qui peut être un atout pour la copropriété peut être également un piège mettant en porte-à-faux le conseil syndical, en lui faisant supporter des décisions qui auraient dû être prises et assumées par le syndic.

En effet, en cas de délégation de pouvoirs trop large, le syndic aura tendance à se décharger sur le conseil syndical pour lui demander de se prononcer sur telles ou telles décisions notamment de travaux. Cela lui permettra de se décharger des conséquences et de la responsabilité des décisions prises.

Pour éviter cette dérive, il est nécessaire que ce soit le conseil syndical et non l'assemblée générale et encore moins le syndic qui soit à l'initiative de la délégation de pouvoirs et surtout de son étendue.

Pour cela, dans un premier temps, les membres du conseil syndical devront se



La délégation de pouvoirs consiste à donner au conseil syndical le droit de prendre en lieu et place de l'assemblée générale des décisions qui engagent juridiquement et financièrement le syndicat des copropriétaires.



réunir afin de s'interroger sur le principe d'accepter une délégation de pouvoirs et le cas échéant, déterminer son étendue ainsi que le budget nécessaire.

C'est après avoir répondu à cette interrogation, dans le cadre de la réunion de concertation avec le syndic, dédiée à l'établissement de l'ordre du jour, que le conseil syndical introduira une question sur la délégation de pouvoirs en fixant dans la résolution son étendue et le budget alloué.

Bien entendu, c'est au final l'assemblée générale qui validera la proposition du conseil syndical sans pour autant être en mesure de lui imposer une délégation plus large sans son consentement préalable.

La règle à retenir est que toute délégation de pouvoirs doit obtenir le consentement du mandataire et du mandant, c'est-à-dire du conseil syndical et de l'assemblée générale.

A défaut d'acceptation par l'une des deux parties, la délégation ne pourra pas s'appliquer.

La délégation de pouvoirs se vote à la majorité des voix du syndicat (Article 25). Néanmoins si cette résolution n'a pas obtenue de majorité suffisante mais qu'elle a recueilli au moins le tiers des voix qui ont voté favorablement, alors cette résolution devra être resoumise au vote (en seconde lecture) nécessitant une majorité allégée des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

III. LA GESTION DE LA DÉLÉGATION DE POUVOIRS

Comme indiqué au chapitre précédent, l'évolution essentielle de cette disposition est la possibilité pour le conseil syndical d'engager des dépenses alors même que l'assemblée générale n'a pas encore validé leur objet.

Cette faculté impose un encadrement des prises de décisions au sein du conseil syndical ainsi que le respect de procédures spécifiques pour approuver les dépenses engagées par le conseil syndical.

La loi du 10 juillet 1965 reste muette sur l'encadrement de l'engagement des dépenses. C'est le décret du 17 mars 1967

modifié par le décret n° 2020- 834 en date du 2 juillet 2020, qui en donne les modalités pratiques.

A. Les modalités de prises de décisions

Alors que la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit quasiment aucune dispositions relatives à l'organisation du conseil syndical, elle a en revanche, prévue un encadrement en matière de délégation de pouvoirs étendue.

En premier lieu, cette délégation de pouvoirs peut être donnée pour une durée maximale de deux ans, indépendamment de la durée du mandat du conseil syndical. Elle ne peut pas être renouvelée tacitement, impliquant une décision expresse de l'assemblée générale si cette dernière souhaite reconduire la délégation de pouvoirs.

Selon l'analyse du ministère de la justice, bien que le conseil syndical ne dispose pas de la personnalité morale, c'est bien lui qui est détenteur de la délégation de pouvoirs.



Cette délégation de pouvoirs peut être donnée pour une durée maximale de deux ans, indépendamment de la durée du mandat du conseil syndical. Elle ne peut pas être renouvelée tacitement, impliquant une décision express de l'assemblée générale si cette dernière souhaite reconduire la délégation de pouvoirs.

Par conséquent, même si au cours de cette période, il y a eu un renouvellement des membres, la délégation reste valable. L'article 21-4 de la loi du 10 juillet 1965 impose que chacun des membres du conseil syndical doit être couverts par une assurance de responsabilité civile qui doit être souscrite par le syndicat des copropriétaires.

Cette assurance doit couvrir les actes de gestions engagés par les membres du conseil syndical et non uniquement les tâches réalisées dans le cadre de sa mission de contrôle et d'assistance du syndic. Ce point nécessite un contrôle préalable car dans la plupart des contrats d'assurance multirisque immeuble, la responsabilité civile du conseil syndical est incluse mais uniquement en cas de faute qui relève de sa mission de contrôle et d'assistance.

Une responsabilité qui reste plus théorique par rapport à des engagements de dépenses qui peuvent potentiellement entraîner un risque de préjudices pour la copropriété.

Pour que la délégation de pouvoirs puisse être votée, il est impératif que le conseil syndical soit composé d'au moins trois membres.

Cette exigence est nécessaire car l'article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965 précise que

les décisions sont prises à la majorité des membres du conseil syndical.

Par conséquent, le conseiller syndical qui ne participe pas au vote d'une décision ne doit pas être considéré comme un abstentionniste mais bien comme un opposant.

A titre d'exemple, un conseil syndical composé de sept membres. Il est impératif d'obtenir au moins une validation de la décision de quatre membres même si seulement cinq conseillers syndicaux ont participé à la réunion.

En cas d'égalité des voix, celle du Président du conseil syndical est prépondérante. L'article 21-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, précise que les décisions prises par le conseil syndical doivent être consignées dans un procès-verbal.

Ce dernier doit être signé par deux de ses membres.

Il doit mentionner le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

Le procès-verbal du conseil syndical est transmis au syndic afin qu'il exécute les décisions prises.

Ce procès-verbal est ensuite conservé au registre des procès-verbaux des assemblées générales permettant en cas de litige de remonter sur les décisions prises par le conseil syndical.

B. La validation d'un budget spécifique

Bien que la loi donne une possibilité d'accorder au conseil syndical un mandat de délégation étendue pour une période de deux ans, l'article 26-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, précise que les sommes qui lui sont allouées pour des opérations de gestion courantes doivent être intégrées au budget prévisionnel voté chaque année.

Cela entraîne que « l'enveloppe octroyée » au conseil syndical devra être introduite dans l'estimation du budget prévisionnel dans une ligne spécifique impliquant la création d'un compte comptable dédié.

Un arrêté en cours d'élaboration devrait modifier celui du 14 mars 2005 en fixant :

- un compte de charges 65 qui s'intitule « Montant spécifique alloué au conseil syndical, au sein du budget prévisionnel, pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs en application de l'article 21-1 de la susvisée »
- un compte de produits 706-1 qui s'intitule « Provisions sur opérations courantes »

Cette exigence règlementaire implique que la question de la délégation de pouvoirs et surtout le montant alloué soit voté avant le budget prévisionnel afin que

cette somme soit intégrée à ce dernier. De même, la question de l'approbation des comptes devra introduire les sommes qui ont été effectivement engagées par le conseil syndical dans le cadre de sa délégation de pouvoirs en comparant le montant prévisionnel accordé et les dépenses réelles.

Préalablement au vote de cette question, le conseil syndical doit rendre compte de sa délégation de pouvoirs en établissant un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

Dans le cas où l'assemblée générale a donné un mandat de deux ans avec un budget spécifique pour cette période, il sera alors nécessaire de le revalider la seconde année sachant que dans le cadre de la régularisation des charges, l'excédent sera reparti auprès des copropriétaires.

Il reviendra à l'assemblée générale de valider un nouveau budget alloué au conseil syndical pour entamer sa deuxième année de délégation de pouvoirs.

Compte tenu des incertitudes liées au fait que l'assemblée générale valide une nouvelle enveloppe pour la deuxième année

de délégation de pouvoirs, il est préférable que celle-ci soit limitée à un an.

Concernant la délégation de pouvoirs portant sur des travaux non compris dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale doit préciser le montant maximum alloué pour chacune des opérations.

Les sommes sont alors appelées auprès

« provisions de travaux au titre de la délégation de pouvoirs »

- Un compte de charge 674 intitulé « Travaux délégués au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi sus-visée »

- Un compte de produits 706-2 intitulé « Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles »

Quant à l'approbation des dépenses engagées, il faudra respecter les mêmes règles comptables fixées par le décret du 14 mars 2005.

Autrement dit, si en fin d'exercice les travaux sont terminés, ils figureront dans l'annexe n°4 devant être approuvée par les copropriétaires en assemblée générale en vue de la régularisation des sommes appelées. En revanche, s'ils ne sont pas clôturés, ils seront présentés dans l'annexe comptable n°5 laissant la situation en état jusqu'à ce qu'ils soient terminés afin de basculer l'année suivante en annexe n°4.

En effet, compte tenu que le mandat peut être donné pour une durée maximale de deux ans, il est impératif qu'ils soient terminés dans la durée du mandat accordé. ■

“

L'assurance de responsabilité civile doit couvrir les actes de gestion engagés par les membres du conseil syndical et non uniquement les tâches réalisées dans le cadre de sa mission de contrôle et d'assistance du syndic.

”

des copropriétaires selon les modalités votées par l'assemblée générale.

L'arrêté à venir qui est censé modifier celui du 14 mars 2005 a prévu 3 comptes comptables pour gérer les délégations de pouvoirs qui concernent les travaux :

- Un compte de capitaux 106 intitulé

La sélection des guides de l'ARC



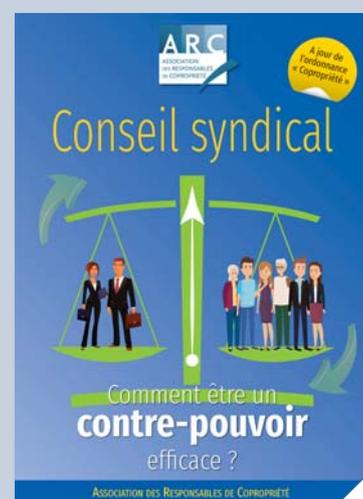
Le nouveau guide de l'ARC : conseil syndical : Comment être un contre-pouvoir efficace ?

Depuis l'instauration du conseil syndical dans les copropriétés, ses fonctions et ses obligations n'ont pas cessé de s'accroître 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 réglementaires 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 ■



Jurisprudences pratiques

LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ : PETITE REVUE DE JURISPRUDENCE...

Les travaux en copropriété donnent lieu à de nombreux litiges, que ce soit quant à la façon dont ils sont mis en œuvre par le syndic, ou quant aux modalités de leur vote (ou de leur absence de vote...), la responsabilité du syndic étant en général mise en cause.

Travaux réalisés par une entreprise défaillante.

Un maître d'ouvrage, subissant divers désordres sur des travaux réalisés par une entreprise placée en redressement judiciaire puis mise en liquidation, invoquait pour mettre en cause la responsabilité de l'architecte, une clause du contrat de maîtrise d'œuvre complète aux termes de laquelle il était tenu de déconseiller le choix d'une entreprise « si elle lui paraît ne pas présenter les garanties suffisantes ou ne pas justifier d'une assurance apte à couvrir ses risques professionnels ». Or cette entreprise, déjà en redressement au moment de la commande des travaux, avait été conseillée par l'architecte ! Pourtant les juges d'appel écartent toute faute de sa part, alors même qu'il connaissait pertinemment la situation financière compromise de l'entrepreneur ! Ils relèvent qu'une autre clause du cahier des clauses administratives générales du contrat de maîtrise d'œuvre stipulait que « le maître de l'ouvrage s'assure de la bonne situation financière et juridique de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux ». La Cour de cassation approuve, estimant qu'il n'incombait pas à l'architecte de vérifier la solvabilité des entreprises qu'il choisissait ! (Cass. 3^{ème} Ch. civ., 19 mars 2020, n° 18-25585). Dans un cas similaire en copropriété, la responsabilité du syndic pouvait être engagée...

Contrôle des travaux par le syndic

En présence d'un maître d'œuvre, d'un ingénieur béton et d'un bureau de contrôle, que reste-t-il de la responsabilité du syndic quant au contrôle des travaux ? Il a été répondu à cette question dans une affaire où, à la suite d'un incendie ayant détruit un local commercial et endommagé des parties communes, un copropriétaire avait assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic en invoquant leur carence liée à l'insuffisance des travaux de réparation réalisés. Le syndicat des copropriétaires avait appelé de surcroît le syndic en garantie, pour ne pas avoir contrôlé les travaux, ainsi que l'architecte chargé de la conception et du suivi des travaux. La cour d'appel d'Aix-en-Provence exonère le syndic de sa responsabilité, estimant que la responsabilité du syndic ne pouvait être engagée à l'égard du syndicat des copropriétaires que sur le fondement d'une faute dans l'exercice de son mandat. Or, le fait qu'il ait géré le dos-

sier du sinistre n'emportait en lui-même aucune présomption de responsabilité. La Cour de cassation approuve et rejette le pourvoi du syndicat. Le syndic ayant fait appel à un architecte qui avait conçu et suivi les travaux et certifié qu'ils avaient été exécutés conformément aux directives du maître d'œuvre, de l'ingénieur béton et du bureau de contrôle, il en résultait selon elle que le contrôle technique des travaux ne relevait pas du syndic ; le syndicat ne précisant pas quels manquements aurait commis ce dernier en ne contrôlant pas les travaux, la cour d'appel a pu en déduire que la responsabilité du syndic n'était pas engagée (Cass., 3^{ème} civ., 6 février 2020 n°18-22.788)

Vote de travaux de nature différente en une seule résolution

La Cour de cassation a apporté dans un arrêt récent une précision utile permettant d'éviter le morcellement des votes en une multiplicité de résolutions, morcellement susceptible de compliquer encore plus les décisions avec l'arrivée du vote par correspondance ! Elle intervenait dans une affaire de contestation d'une décision d'assemblée générale d'une copropriété concernant dans une même résolution des travaux de réfection des peintures des murs extérieurs du parking et des travaux de réfection des enrobés de la résidence. La Cour d'appel de Paris n'y a pas vu d'inconvénient, estimant que, si les travaux projetés par l'assemblée générale concernent effectivement des prestations de nature différente, le vote contesté n'a porté que sur un seul objet, à savoir le principe de la réalisation des travaux sur les parties communes de l'immeuble. La Cour de cassation la censure, mais avec deux précisions importantes : d'une part elle considère qu'il résulte de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 que chaque résolution proposée et votée par l'assemblée générale ne doit avoir qu'un seul objet, mais elle motive la cassation par le fait que la cour d'appel n'avait pas constaté le caractère indissociable des travaux de réfection des peintures du mur du parking et des enrobés de la résidence. Autrement dit, sa position aurait été différente dans le cas de travaux de natures différentes mais devant être réalisés de manière indissociable (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 11 juillet 2019, n°18-16904)

Travaux réalisés par une autre entreprise que celle choisie par l'assemblée générale

Peut-on contester des travaux faits par une autre entreprise que celle retenue par l'assemblée générale, et comment ? C'est probablement la question que doit encore se poser un copropriétaire, piégé par le déroulé des faits ! N'ayant pas eu motif à contester en son temps dans le délai légal la décision des travaux, et constatant que les travaux votés par l'assemblée générale avaient été exécutés par une autre entreprise que celle figurant dans la résolution adoptée, il demande l'annulation de la décision d'approbation des comptes, et se voit débouté, le budget voté n'ayant pas été dépassé. Dès lors, la Cour d'appel de Montpellier n'avait pas de motif à annuler l'approbation des comptes, approuvée en cela par la Cour de cassation, pour qui "l'approbation des comptes emporte seulement constatation de la régularité comptable et financière des comptes du syndicat" (Cass. 3^{ème} Ch. civ., 14 mars 2019, n°17-26190). Conclusion, quand bien même le fait de ne pas respecter les termes d'une décision d'assemblée constitue pour le syndicat une faute – l'article 18 de la loi lui fait bien obligation d'assurer l'exécution des délibérations de l'assemblée générale –, la sanction ne peut venir qu'en cas de préjudice causé au syndicat des copropriétaires, et par l'engagement de sa responsabilité par le syndicat des copropriétaires, ou de sa responsabilité extra-contractuelle par un copropriétaire qui subirait un préjudice personnel...

Travaux réalisés sans décision d'assemblée

Si toute opération de travaux doit être autorisée par l'assemblée générale (article 14-2 de la loi), la question s'est souvent posée à savoir ce qu'encourt le syndicat qui exécute des travaux allant au-delà de ce que les résolutions de l'assemblée générale ont prévu, voire s'il a réalisé des travaux sous le motif de l'urgence et que ces travaux n'ont pas été ratifiés.

Un arrêt récent de la Cour de cassation invite à revisiter la jurisprudence à ce sujet. Il pose la question de l'évaluation du préjudice du syndicat en cas de travaux irréguliers réalisés par le syndicat. Dans le cas d'espèce, il confirme que les juges du fond peuvent, dans l'évaluation du préjudice résultant, pour le syndicat des copropriétaires, de la faute commise par le syndicat en engageant des dépenses sans l'autorisation de l'assemblée générale, aller jusqu'au montant total des travaux irréguliers, au motif que le syndicat a été contraint de payer ces dépenses non choisies tant dans leur principe que dans leur montant (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 23 janvier 2020, n°18-21357).

Si cette affaire est remarquable, c'est que les juges ne vont pas toujours aussi loin, de peur d'occasionner pour les copropriétaires un enrichissement sans cause. En effet, si les dommages et intérêts doivent réparer intégralement le préjudice subi en raison de la faute commise, la victime doit se trouver replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit, ce qui impose notamment au juge de tenir compte, pour l'évaluation des dommages et inté-

rêts, des avantages éventuellement tirés par elle de la situation dommageable. En matière de responsabilité du syndicat, certains arrêts sont allés jusqu'à admettre l'absence de préjudice lorsque la gestion du syndicat, quoique fautive dans ses méthodes, a été utile (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 9 février 2017, n°15-25572, Cass. 3^{ème} Ch. civ., 13 septembre 2018, n°17-19450). C'est donc le caractère ou non indispensable des travaux qui va être examiné. Dans le cas traité, l'indemnisation a été maximale car le syndicat aurait eu le choix d'engager ou non ces travaux qui n'avaient pas de caractère indispensable...

S'agissant de travaux urgents exécutés en application de l'article 37 du décret de 1967, il faut aussi se rappeler que leur ratification relève d'une assemblée « convoquée immédiatement » comme le prescrit ce texte. En effet, par dérogation au principe que les travaux ne peuvent être décidés que par l'assemblée générale, il prévoit « en cas d'urgence » la possibilité pour le syndicat de faire procéder, « de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble », mais lui impose qu'il « en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale ». La question du délai pour convoquer cette assemblée est en principe tranchée par le second alinéa de l'article qui autorise le syndicat, « en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement », à « demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux ». Le syndicat est donc obligé de convoquer une assemblée sans délai pour être autorisé à effectuer le solde des appels de fonds.

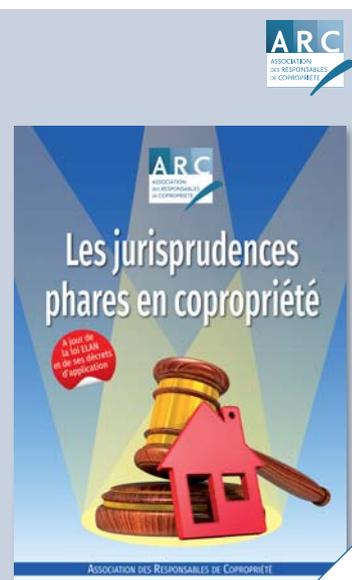
Toutefois, si pour quelque raison il n'a pas la nécessité d'en passer par l'assemblée pour financer ces travaux (cas des travaux financés sur indemnité d'assurance ou judiciaire, ou financement sur les « avances » disponibles dans les comptes du syndicat), la Cour de cassation estime qu'il n'en doit pas moins faire « ratifier » les travaux réalisés « par une assemblée générale immédiatement convoquée », une ratification différée, par exemple à l'assemblée annuelle suivante peut être considérée comme irrégulière (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 1^{er} février. 2005 n° 03-19787).■

La sélection des guides de l'ARC

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965, de nombreux arrêts des Cours d'appel ou de cassation ont été prononcés et font aujourd'hui office de jurisprudence.

Dans ce guide, sont repris par thèmes les arrêts phares qui font référence et qui permettront aux lecteurs de mieux appréhender les dispositions légales et réglementaires concernant le secteur de la copropriété.

Il s'agit d'un outil indispensable permettant au conseil syndical et au syndicat d'être encore plus efficaces dans leur mission. ■



Les avantages en nature des gardiens d'immeubles

En préambule, il est rappelé que les salariés dépendants de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles se répartissent en deux catégories, à savoir la catégorie A regroupant les employés d'immeubles travaillant en heures et la catégorie B regroupant les gardiens d'immeubles, obligatoirement logés par l'employeur et travaillant de manière dérogatoire en unités de valeur. Dans cet article, ces salariés sont appelés, pour simplifier le propos, employés d'immeubles ou gardiens.

DÉFINITION GÉNÉRALE

Les avantages en nature sont constitués de la fourniture par l'employeur à ses salariés d'un bien ou service, à titre gratuit ou moyennant une participation inférieure à leur valeur réelle. Ils sont pris en compte pour vérifier que le salaire minimum est atteint.

Les avantages en nature qui concernent le logement se décomposent d'une part en avantage en nature principal pour le logement et d'autre part en avantages en nature complémentaires pour la fourniture éventuelle de l'électricité, du gaz, du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

Cet article est consacré aux avantages en nature des gardiens. Il sera abordé toutefois en fin d'article les dispositions applicables aux employés d'immeubles logés volontairement par l'employeur, cas particulier ne pouvant être ignoré.

PRINCIPE DES AVANTAGES EN NATURE

Le gardien logé dans un appartement de fonction n'est pas un locataire et ne paie pas de loyer : il se voit retirer de son salaire une participation en net inférieure à la valeur réelle du loyer que paierait un locataire. Pour donner un exemple, pour un appartement dont le loyer serait de 850 €, le gardien paie moins de 200 €.

De même, un gardien qui ne paie pas l'électricité, le gaz, le chauffage ou l'eau chaude sanitaire du logement de fonction se voit retirer de son salaire les participations correspondantes en net inférieures aux valeurs réelles des coûts payés par l'employeur.

Ainsi, il convient de ne pas considérer seulement le salaire d'un gardien, il faut aussi penser aux avantages en nature qui lui sont accordés pour appréhender l'équivalent de son revenu lié au travail.

INTÉGRATION DANS LE SALAIRE BRUT

L'article 22 de la convention collective précise que la rémunération conventionnelle inclut, pour les gardiens, la valeur du

salaire en nature correspondant à l'attribution d'un logement de fonction et le salaire en nature complémentaire.

C'est d'ailleurs l'une des raisons de la différence des salaires entre les gardiens et les employés d'immeubles : les premiers ont des salaires conventionnels plus élevés.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Si pour le logement d'un gardien, l'employeur a l'obligation de le loger dans un appartement de fonction dans l'immeuble, il a en revanche le choix de lui fournir ou non, dans certaines conditions qui vont être précisées, l'électricité, le gaz, le chauffage ou l'eau chaude sanitaire.

Cependant, les retraits sur salaire correspondants peuvent être limités par le règlement de copropriété.

En effet, certains règlements de copropriété prévoient, en termes parfois quelque peu abscons, que le gardien est logé gratuitement, qu'il est éclairé gratuitement ou encore qu'il est chauffé gratuitement.

En ce cas, la jurisprudence considère qu'il s'agit d'un engagement unilatéral de l'employeur et que le gardien peut se prévaloir de cet engagement.

Autrement dit, si le règlement de copropriété ne peut pas exonérer l'employeur de l'obligation de loger le gardien, en revanche il peut empêcher tout ou partie des retraits sur salaire de celui-ci.

La lecture du règlement de copropriété est donc incontournable : souvent il est découvert à l'occasion d'une analyse du poste du personnel demandée par le conseil syndical que le gardien paie depuis des années ce qu'il ne devrait pas, sachant que le cas inverse existe aussi, à savoir un gardien qui ne paie pas depuis des années ce qu'il devrait.

PRINCIPES DE LA CONVENTION COLLECTIVE

L'article 23 de la convention collective prévoit expressément l'obligation de fourniture d'un logement de fonction à un gardien. Il prévoit également que ce logement, nécessairement chauffé, doit être décent au sens légal et réglementaire du terme.



Le même article précise également que :

- « *Le gardien prend directement à sa charge les frais de chauffage, d'abonnements et fournitures correspondant à son usage personnel d'eau chaude¹, de gaz et d'électricité, facturés à partir de compteurs particuliers posés aux frais de l'employeur. Dans le cas où cette prise en charge directe n'est pas possible (absence de compteurs individuels et non-participation au coût des charges récupérables de chauffage collectif), les prestations fournies par l'employeur constituent un salaire en nature complémentaire.*
- *La fourniture de l'eau froide est gracieuse et ne constitue pas un salaire ou avantage en nature.*
- *S'il n'y a pas de distinction entre le logement de fonction et la loge, l'électricité est à la charge de l'employeur et constitue de ce fait un avantage en nature ».*

Si le règlement de copropriété n'emporte pas la gratuité de tout ou partie des avantages en nature accordés à un gardien, il faut se référer à l'article 23 de la convention collective pour leur valorisation. Celui-ci prévoit les dispositions suivantes :

- Pour le logement, il est considéré la surface exclusivement réservée à l'habitation avec un maximum de 60 mètres carrés puis il est appliqué à chaque mètre carré une valeur définie avec un total qui ne peut être inférieur à un minimum prévu.
- Pour l'électricité, le gaz, le chauffage ou l'eau chaude sanitaire, il est défini un coefficient forfaitaire à chaque avantage exprimé en kilowattheures puis il est appliqué à chaque kilowattheure une valeur désormais définie dans chaque avenant de la convention collective modifiant la valeur des salaires conventionnels.

APPLICATION DE LA CONVENTION COLLECTIVE

► Pour le logement

Pour le logement, trois catégories de logement sont définies par l'article 23 de la convention collective, en fonction du confort, rappelant que le logement est nécessairement décent : la catégorie 1 regroupe la quasi-totalité des logements avec W.C. et salle d'eau dans le logement, la catégorie 2 permet des W.C. à l'extérieur du logement et la catégorie 3 n'est plus utilisable en pratique.

Les montants mensuels de l'avantage en nature logement sont les suivants, basés sur les revalorisations de l'index de revalorisation des loyers (IRL) chaque 1^{er} janvier et désormais publiés dans les avenants modifiant les salaires conventionnels :

Avantages en nature logement	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020
Logement CAT 1 par m ² (max 60 m ²) en €	3,090	3,127	3,181	3,211
Logement CAT 2 par m ² (max 60 m ²) en €	2,439	2,468	2,511	2,535
Logement CAT 3 par m ² (max 60 m ²) en €	1,801	1,822	1,854	1,872
Logement valeur minimale en €	70,80	69,20	70,10	70,80

¹ Eau chaude pour le chauffage et eau chaude sanitaire.

L'avantage en nature logement n'est pas retiré du salaire du gardien lorsque celui-ci est en congés payés, mais il est retiré si le gardien est absent pour toute autre cause (maladie, accident, congé sans solde, etc.).

► Pour les avantages complémentaires

Les montants mensuels des avantages en nature complémentaires sont les suivants, publiés désormais dans les avenants modifiant les salaires conventionnels :

Avantages en nature complémentaires	01/06/2017	01/01/2019	01/10/2019	01/04/2020
Valeur du kWh en €	0,1491	0,1491	0,1410	0,1605
Électricité (valeur = 55 kWh) en €	8,20	8,20	7,76	8,83
Gaz (valeur = 92 kWh) en €	13,72	13,72	12,97	14,77
Chauffage (valeur = 120 kWh) en €	17,89	17,89	16,92	19,26
Eau chaude sanitaire (valeur = 98 kWh) en €	14,61	14,61	13,82	15,73

Les avantages en nature complémentaires sont retirés du salaire du gardien tous les mois, que celui-ci soit en congés payés ou absent pour toute autre cause.

► Partage des avantages

Certains logements de fonction sont occupés par des couples de gardiens. En ce cas, les contrats de travail peuvent prévoir un partage par moitié des retraits des salaires, sachant qu'il ne s'agit pas d'une obligation réglementaire.

► Modification des avantages

Parfois, au bout de plusieurs années, certains conseillers syndicaux demandent au syndic de ne plus accorder tel ou tel avantage en nature complémentaire au gardien, à charge pour celui-ci de s'abonner directement à un fournisseur d'électricité ou de gaz, ou de payer sa consommation d'eau chaude à partir des compteurs divisionnaires du logement de fonction.

Il est rappelé que lors de la conclusion du contrat de travail, il a été considéré la présence ou l'absence de ces compteurs privés (électricité et gaz) ou divisionnaires (chauffage et eau chaude sanitaire) pour déterminer l'attribution des avantages en nature, sachant que rien n'empêche un employeur (qui est le syndicat des copropriétaires s'exprimant en assemblée générale et non le syndic ou le conseil syndical) de se montrer plus libéral que la convention collective et de fournir par exemple le gaz alors qu'il existe un compteur privé pour le logement de fonction. Les dispositions du contrat de travail constituent un droit acquis au gardien, les modifications pouvant lui être imposées ne concernant que l'organisation de son travail : vouloir lui imposer de payer « son » gaz par exemple plusieurs années après son embauche risque fort de ne pas être accepté par les conseils de prud'hommes si le gardien conteste la modification de son contrat de travail.

► Cas particuliers de l'électricité

La convention collective prévoit que s'il n'y a pas de distinction entre le logement de fonction (réservé à l'habitation) et la loge (local ou surface réservés à un usage professionnel), l'électricité est à la charge de l'employeur et constitue de ce fait un avantage en nature. Il s'agit d'éviter qu'un gardien titulaire de l'abonnement d'électricité paie l'électricité d'une partie commune ou d'une surface professionnelle, appelée ici la loge.

La tentation était forte de considérer qu'en l'absence de loge dans un appartement de fonction unique, le gardien était alors « chez lui » et devait en conséquence payer « son » électricité. En effet, entre un coût annuel d'électricité de plusieurs centaines d'euros et le montant d'un avantage en nature d'une centaine d'euros seulement, l'écart est très en défaveur de l'employeur. La Cour de cassation n'est pas de cet avis : dans un arrêt du 4 décembre 2019 (n° 18-19349), elle a considéré qu'un appartement de fonction, sans loge distincte, attribué à un gardien à qui il était demandé de recevoir les habitants et d'être présent à certaines heures de la journée, tout en entreposant du petit matériel dans l'appartement de fonction en l'absence de tout local affecté à cet effet², était alimenté par de l'électricité servant aussi bien aux activités privées que professionnelles du gardien et que tant l'abonnement que les consommations devaient donc nécessairement être pris en charge par l'employeur, le gardien n'étant alors redevable que de l'avantage en nature.

COTISATIONS SOCIALES

► Généralités

L'URSSAF considère que les avantages en nature ou en espèces³ permettent aux salariés de faire l'économie de frais qu'ils auraient dû normalement supporter. En conséquence, ils sont soumis à cotisations⁴.

L'avantage en nature doit figurer sur le bulletin de paie. Il est indiqué au niveau du salaire brut pour être soumis à cotisations. Après détermination du salaire net imposable, il est déduit du salaire net à verser au salarié. Si, pour bénéficier de l'avantage, le salarié fait l'objet d'une retenue sur salaire ou participe financièrement à l'acquisition du bien ou du service, le montant de l'avantage est réduit de ce montant.

► Forfait

Afin d'éviter de devoir calculer le montant réel des avantages en nature, l'URSSAF diffuse chaque année un tableau de l'avantage en nature logement minimal forfaitaire en fonction du montant du salaire mensuel considéré et du nombre de pièces principales du logement. Pour l'année 2020, le tableau est le suivant :

limite basse	limite haute	1 pièce	par pièce >1
1,00	1 714,00	70,80	37,90
1 714,01	2 056,79	82,70	53,10
2 056,80	2 399,59	94,30	70,80
2 399,60	3 085,19	106,10	88,40
3 085,20	3 770,79	129,90	112,00
3 770,80	4 456,39	153,40	135,40
4 456,40	5 141,99	177,00	165,00
5 142,00	100 000,00	200,50	188,70

Les deux premières colonnes figurent les limites du salaire du mois, étant précisé toutefois qu'il ne s'agit pas du salaire brut du salarié, mais du salaire brut diminué du montant des avantages en nature prélevés selon la convention collective. Les deux colonnes suivantes indiquent le montant forfaitaire minimum de l'avantage en nature pour une pièce principale et par pièce principale s'il y en a plusieurs.

Ces montants incluent les avantages accessoires que sont l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage et un garage.

Il est précisé que l'URSSAF considère que les gardiens ne sont pas logés par nécessité absolue de service, mais qu'ils sont logés par l'employeur, ce qui ne permet pas d'appliquer un abattement de 30 % sur les valeurs forfaitaires.

► Application des règles URSSAF

Le mode d'emploi de ce tableau se résume ainsi :

- Calcul du salaire à retenir (salaire brut diminué du montant conventionnel de l'avantage en nature);
- Détermination de la tranche de salaire applicable;
- Calcul du montant forfaitaire minimal de l'avantage en nature selon le nombre de pièces.

Si le montant de la participation du salarié est égal ou supérieur au montant de l'évaluation forfaitaire de l'avantage logement, aucun avantage en nature n'est à réintégrer dans l'assiette de cotisations.

À l'inverse, si le montant de la participation du salarié est inférieur au forfait, la différence entre ces deux montants est alors réintégrée dans l'assiette de cotisations.

Prenons l'exemple d'un gardien logé dans un logement de trois pièces principales, avec un salaire brut de 2 881,00 € auquel il est retiré 226,10 € d'avantages en nature au total, ce qui donne un brut URSSAF de 2 654,90 € :

Avantage nature forfaitaire Urssaf	265,20
Avantage nature prélevé sur salaire	226,10
Avantage nature à réintégrer au salaire	39,10

Il est rappelé que le calcul se fait au mois le mois, ce qui génère des écarts lors des congés payés puisque l'avantage en nature logement diminue et lors du versement de primes ou de gratifications puisque le salaire brut augmente.

► Cas particuliers

Si le gardien est logé gratuitement, l'avantage logement est calculé par rapport au salaire brut mensuel du gardien et son évaluation est réintégrée dans l'assiette de cotisations.

Si le contrat de travail est suspendu sans maintien de salaire, il faut considérer que le gardien est rémunéré exclusivement par des avantages en nature. En conséquence, l'avantage logement doit être évalué sur la base de la première tranche du barème.

² Il n'a pas été précisé s'il s'agissait de la garde des plis et colis ne pouvant rentrer dans les boîtes aux lettres dans le cadre du service du courrier réduit.

³ Le paiement par l'employeur de la taxe d'habitation par exemple est un avantage en espèces.

⁴ Il s'agit de l'ensemble des cotisations au sens large, y compris les taxes.



L'ANNEXE COMPTABLE N°1 : UNE MINE D'INFORMATION

EMPLOYÉS D'IMMEUBLES

Certains employeurs ont détourné l'esprit de la convention collective en logeant leur employé d'immeuble et en lui enlevant de son salaire la même participation conventionnelle pour la fourniture par l'employeur des avantages en nature logement et complémentaires que pour un gardien, en estimant que les deux catégories avaient les avantages en nature inclus dans le salaire conventionnel brut.

Conscients de ce problème, les partenaires sociaux ont précisé, dans un avenant n° 82 à la convention collective, applicable au 1^{er} juin 2017 et modifiant l'article 22 de la convention collective, que la rémunération conventionnelle incluait, pour les seuls gardiens de catégorie B, la valeur du salaire en nature correspondant à l'attribution d'un logement de fonction et le salaire en nature complémentaire.

En conséquence, les salaires des employés d'immeubles de catégorie A n'incluent aucun salaire en nature. Dès lors que l'employeur entend imposer un logement de fonction à l'employé d'immeuble, ce dernier ne doit pas voir baisser son salaire pour autant puisque son salaire conventionnel est un salaire sans logement.

En conséquence, depuis le 1^{er} juin 2017, un employé d'immeuble logé doit soit se voir proposer une modification de son statut pour devenir gardien logé soit se voir attribuer un complément de salaire équivalent à la retenue pratiquée.

La première solution est présentée au travers d'un exemple dans lequel un employé de catégorie A payé selon le barème conventionnel pour un coefficient hiérarchique 615 deviendrait un gardien de catégorie B au même coefficient :

A	fixe en €	point en €	Coef hiérar	H mois	salaire brut
	760,00	1,3099	615	151,67	1 565,59
B	fixe en €	point en €	Coef hiérar	UV	salaire brut
	760,00	1,5370	615	10 000	1 705,26

Le traitement des avantages en nature (supposés évalués à 210,00 €) serait alors le suivant :

Salarié	Salaire brut	Forfait Urssaf	AN enlevés	Base cotis	Cotis (25 %)	Reste net
Employé logé catégorie A	1 565,59	-113,70	-210,00	1 565,59	-391,40	964,19
Gardien logé catégorie B	1 705,26	-113,70	-210,00	1 705,26	-426,32	1 068,95

La seconde solution est présentée au travers d'un exemple dans lequel un employé de catégorie A logé dans un F3 avec un salaire de 1 700,00 € brut, supposé constant pour simplifier le propos, se verrait attribuer le complément de salaire équivalent à la retenue pratiquée de 210,00 € :

Employé logé	Salaire brut	AN enlevés	AN ajoutés	Base cotis
Avant juin 2017	1 700,00	-210,00	0,00	1 700,00
À partir de juin 2017	1 700,00	-210,00	210,00	1 910,00

Il convient de préciser qu'il ne peut pas être imposé à un employé d'immeuble de devenir gardien, s'agissant d'une modification substantielle du contrat de travail. L'employé d'immeuble logé a d'ailleurs intérêt à conserver son statut et à percevoir le complément de salaire équivalent à la retenue pratiquée.

Les cinq annexes comptables sont les seuls documents financiers qui doivent impérativement être joints à la convocation d'assemblée générale.

Parmi elles, nous avons l'annexe n°1 qui présente de manière synthétique l'état financier de la copropriété en fin d'exercice.

Ce document doit impérativement être lu et compris par l'ensemble des copropriétaires, car il indique de nombreuses informations clés permettant d'une part de visualiser l'évolution de la situation de la copropriété et d'autre part, d'identifier les dettes et créances qu'elle a vis-à-vis des tiers.

A travers un article publié sur notre site internet, nous avons mis en exergue les éléments à identifier, qui doivent alerter le conseil syndical.

Il est possible de le consulter à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/t7jr ■

Cependant, le surcoût de la masse salariale est important pour l'employeur, et cela d'autant plus que le salaire est faible : le complément de salaire équivalent à la retenue des avantages en nature peut alors représenter une forte augmentation.

La seule alternative envisageable consiste à ce que l'assemblée générale décide la suppression du poste d'employé d'immeuble, à la majorité simple des copropriétaires présents et représentés, s'agissant d'une décision de gestion non encadrée par la loi. Cette suppression entraîne ipso facto le licenciement de l'employé. L'assemblée générale peut décider de recourir aux prestations d'une société de ménage et de vendre ou louer le logement.

Elle peut aussi décider la création d'un poste de gardien de catégorie B logé au motif que les besoins de la copropriété ont évolué vers la présence vigilante d'un salarié dans une amplitude horaire hebdomadaire de 47h30. L'employé d'immeuble se verra proposer le nouveau contrat et sera licencié s'il le refuse, non à cause de son refus, mais à cause de l'impossibilité de conserver un employé.

SE FAIRE AIDER PAR L'ARC

Les avantages en nature représentent une gestion initiale complexe qui s'avère très technique dans la gestion du salaire.

Le conseil syndical peut se sentir désarmé pour conseiller et plus encore pour contrôler le syndic, lequel ne maîtrise pas forcément tous les aspects du problème.

Des conseils peuvent être donnés (sans calculs) aux conseillers syndicaux, lors d'un entretien avec un juriste spécialisé, à propos des contrats de travail, entretien inclus dans le prix de la cotisation d'adhésion.

Pour aller plus loin, l'ARC propose aux conseils syndicaux adhérents collectifs des contrôles ciblés des contrats de travail et des bulletins de salaire, qui permettent de contrôler ce qui a été fait et d'expliquer ce qui devrait être fait, dans un rapport détaillé écrit remis au conseil syndical.

Les conditions de ces contrôles figurent ici :

https://arc-copro.fr/sites/default/files/wysiwyg/documents/2019/2019-05/controles_gardiens_employes_immeubles_avec_rapport.pdf ■

Pour une gestion de copropriété bénévole de qualité : les points réglementaires essentiels à respecter

Certains copropriétaires pensent qu'une copropriété (petite, qui plus est) peut fonctionner - pour diverses raisons - sans respecter strictement la législation (assemblée générale, syndic et conseil syndical, budget prévisionnel avec appels de fonds, tenue de la comptabilité pour pouvoir fournir des annexes comptables, suivi comptable des campagnes travaux, etc.).

A l'ARC, ce n'est pas ce que nous pensons : même quand tout se passe bien (bonne entente entre les copropriétaires, que tout le monde paie ses charges de copropriété, qu'il n'y a pas de fournisseurs impayés...), il est essentiel de respecter strictement certains points de la réglementation.

Nous ne cessons de le dire : mieux vaut prévenir que guérir !

En effet, cette situation peut changer et si vous ne fonctionnez pas en conformité, tout risque de basculer car il sera difficile de défendre les intérêts du syndicat et donc des copropriétaires. Même si une organisation « minimale » peut fonctionner un temps, des difficultés peuvent un jour se présenter. Il est donc indispensable de fonctionner en conformité avec la loi.

Voici quatre exemples concrets parmi d'autres :

- Pas de compte bancaire séparé au nom du syndicat

Conséquence du non-fonctionnement : l'ensemble des paiements transitant par le compte bancaire du « copropriétaire référent », il n'y a aucune lisibilité sur les transactions avec parfois le risque pour

ce dernier de se retrouver à payer l'ensemble des fournisseurs de la copropriété.

- Pas de budget prévisionnel voté ni d'appels de fonds auprès des copropriétaires

Qui dit pas d'appels de fonds, dit risques de problèmes de trésorerie pour payer les fournisseurs de la copropriété et notamment l'assurance responsabilité civile du syndicat des copropriétaires qui est obligatoire.

- Un copropriétaire ne veut plus ou pas participer au paiement des charges (courantes ou de travaux)

Les fonds n'étant pas appelés dans un cadre légal (vote d'un budget, calendrier d'appels de fonds, appels de fonds individuels, etc.), le syndicat des

copropriétaires ne peut pas se retourner judiciairement contre un copropriétaire pour recouvrer les charges non payées.

- Un litige survient vis-à-vis ou à l'encontre d'un tiers (peu importe le type de litige)

Toute situation peut se compliquer de façon irrémédiable. Impossible d'agir pour le syndicat des copropriétaires puisque ce dernier n'est pas juridiquement représenté par un syndic, seul représentant légal du syndicat.

N'oublions pas non plus l'obligation de l'immatriculation des copropriétés depuis le 31 décembre 2018 qui nécessite de fournir des documents conformes (procès verbal d'assemblée générale ou contrat de syndic) et des comptes précis.

La procédure d'immatriculation a ainsi



UNE CONFIRMATION DE LA CNIL QUE LES SYNDICS NE PEUVENT PAS UTILISER LES MAILS DES COPROPRIÉTAIRES COMME BON LEUR SEMBLE

De plus en plus de syndics professionnels et surtout les groupes utilisent les mails des copropriétaires récupérés dans le cadre de leur mandat pour envoyer des lettres commerciales électroniques faisant la promotion de services marchands qui dépassent la gestion de la copropriété.

L'ARC a saisi la CNIL afin de vérifier si cette pratique était conforme au respect des données personnelles et à la déontologie que devait avoir un syndic vis-à-vis des copropriétaires.

La réponse de la CNIL a été sans équivoque en affirmant qu'à défaut d'avoir obtenu le consentement express du copropriétaire, le syndic était en infraction.

Pour consulter la réponse de la CNIL et l'analyse de l'ARC, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : arc-copro.com/f4rn ■

amené un certain nombre de copropriétés à se remettre en fonctionnement de manière conforme.

Il faut également se rappeler que les copropriétaires sont les premiers à regretter le non-respect de la loi de certains syndic professionnels, alors il est essentiel d'être aussi exigeant dans sa gestion bénévole, que vis-à-vis de la gestion par un professionnel.

I. LES BASES D'UN FONCTIONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

Il est tout d'abord essentiel de connaître les principales « instances » d'une copropriété et comment elles interagissent entre elles :

- Les copropriétaires prennent toutes les décisions nécessaires à la vie de l'immeuble au cours des assemblées générales.
- Le syndic de copropriété est désigné en assemblée générale et est en charge de la gestion de l'immeuble. Le syndic représente le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers mais aussi des copropriétaires individuels. C'est l'unique représentant légal du syndicat !
- Le conseil syndical toujours désigné en assemblée générale est composé d'un ou de plusieurs copropriétaires. Il assiste le syndic dans ses missions et contrôle sa gestion.

Etre en règle signifie par ailleurs de suivre un certain nombre de dispositions précises.

A. Convoquer et tenir une assemblée générale dite « ordinaire » annuellement

Cette assemblée générale annuelle doit se tenir dans les six mois après la fin de l'exercice comptable.

Donc, si les comptes s'arrêtent au 31 décembre (exercice civil), l'assemblée générale doit se tenir avant le 30 juin de l'année suivante.

Cette assemblée générale devra :

- Elire **REGULIEREMENT** un syndic, le représentant légal du syndicat de copropriétaires.
- Elire un conseil syndical pour assister et contrôler le syndic.
- Soumettre au vote l'approbation des

comptes de l'exercice comptable clos.

- Voter un budget de fonctionnement pour les charges courantes (de l'année suivante et éventuellement réajuster le budget de l'année en cours).
- Décider du montant de la cotisation du fonds travaux.
- Voter éventuellement des travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble, leur budget et les modalités de financement.
- Etc.



Il faut également se rappeler que les copropriétaires sont les premiers à regretter le non-respect de la loi de certains syndic professionnels, alors il est essentiel d'être aussi exigeant dans sa gestion bénévole, que vis-à-vis de la gestion par un professionnel.



B. Appeler les fonds auprès des copropriétaires conformément au budget prévisionnel voté en assemblée générale

Le budget prévisionnel est estimé en fonction des dépenses courantes et régulières de la copropriété. Il est soumis au vote de l'assemblée générale.

Il est habituellement appelé en quatre fois (trimestriellement), en début de chaque trimestre et en fonction des tantièmes de chacun (indiqué dans le règlement de copropriété), mais l'assemblée générale peut aussi décider de modalités différentes.

C. Avoir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires (et non au nom du syndic non professionnel)

Un syndic non professionnel est dans l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé dans un délai maximum de trois mois suite à sa première élection. Il faut de préférence ouvrir un compte bancaire associatif, beaucoup moins onéreux.

Le placement du fonds travaux obligatoire doit être effectué sur un compte rémunéré (type Livret A).

II. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE : L'ÉVÈNEMENT ESSENTIEL SUR LEQUEL AXER SA VIGILANCE

L'assemblée générale est l'organe incontournable de délibération du syndicat des copropriétaires : toutes les décisions concernant la copropriété se prennent suite à un vote en assemblée générale. Dans le cadre de la mission de syndic - il est particulièrement important d'être attentif aux résolutions votées en assemblée générale.

Ce sont elles qui l'habilitent à effectuer toutes les démarches nécessaires au fonctionnement « normal » de la copropriété (effectuer les appels de fonds, engager des dépenses, représenter le syndicat auprès des tiers, engager une procédure en recouvrement si les copropriétaires ne paient pas, etc.).

C'est pourquoi cet article est particulièrement axé sur ce moment fort de la vie de la copropriété.

TOUS les copropriétaires doivent y être convoqués.

- **Attention !** Selon le statut juridique des copropriétaires – couple marié sous le régime de la communauté ou avec contrat de mariage, couple pacsé, indivision, société commerciale, SCI de droit commun ou d'attribution, location/accession, copropriétaire dont le lot est en gestion locative, etc. - il peut être un peu compliqué de savoir qui convoquer.

Pour l'élaboration de cette assemblée générale, suivre un certain formalisme est essentiel.

Cela évite toute possibilité de contestation de l'assemblée générale ou de l'une de ses résolutions (indispensable dans votre cas de remise en fonctionnement d'une gestion sécurisée) et c'est nécessaire pour les éventuelles procédures en recouvrement de charges.

A. Des règles essentielles à savoir concernant certaines questions à porter à l'ordre du jour

Avant toute chose, l'article 13 du décret du 17 mars 1967 : « L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites

conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I. Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour. »

Pour permettre une bonne compréhension de chacune des questions mises au vote, il est nécessaire de proposer un projet de résolution en totale adéquation avec la question posée.

La question doit parfaitement identifier l'objet du vote et n'en traiter qu'un seul à la fois.

Le projet de résolution doit décrire précisément ce que recouvre l'intitulé du vote (éventuellement les différentes phases de la décision).

1. Election du « bureau » de séance de l'assemblée générale obligatoire

L'assemblée générale est « animée » et retranscrite par les membres du « bureau » : président de séance, scrutateur, secrétaire de séance (généralement le syndic).

Dans tous les cas, le syndic non professionnel ne peut être désigné président de séance.

2. Election du syndic et durée de son mandat selon son contrat type qui devra être joint

Il est important que le projet de résolution précise la durée du mandat, sa date de début et de fin et que l'élection s'effectue sur la base d'une proposition de contrat de syndic non professionnel qui sera jointe à la convocation.

Cela permet aussi au syndic non-professionnel qui veut être « indemnisé » de préciser les détails de cette rémunération.

● **Attention !** Le mandat de syndic ne peut débuter au plus tôt qu'un jour franc après la date de l'assemblée générale soit le surlendemain.

3. Election des membres du conseil syndical

Le mandat donné à chaque conseiller syndical doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Il est possible d'effectuer un vote groupé s'il n'y a aucune opposition de la part des copropriétaires. Il est important que le mandat des conseillers soit en cohérence avec le mandat du syndic bénévole : l'idéal étant que la durée des mandats des conseillers syndicaux puisse permettre une possibilité de recours en cas de dépassement de man-

dat du syndic (ne pouvant plus, dans ce cas convoquer une assemblée générale).

4. Examen et approbation du budget de l'exercice en cours (N+1 dans les annexes comptables), de l'exercice suivant (N+2 dans les annexes comptables) et approbation des campagnes travaux à budgétiser

Ces questions doivent faire l'objet de votes et donc de résolutions distinctes. Elles sont indispensables car elles permettent au syndic d'effectuer légalement les appels de fonds auprès des copropriétaires, nécessaires au fonctionnement courant du syndicat des copropriétaires, à la réalisation des travaux d'entretien et au paiement des fournisseurs qui en découle dans les temps.

Rappelons qu'il est important de valider le budget prévisionnel de l'année suivante pour que le syndic soit légitime à effectuer les premiers appels de fonds de début d'année (entre la date d'arrêté des comptes et l'assemblée générale qui les approuve).

Pour qu'il n'y ait aucune contestation possible sur les sommes réclamées à tout copropriétaire, il est primordial qu'elles répondent à trois conditions essentielles : elles doivent être CERTAINES, LIQUIDES et EXIGIBLES. Ce principe fondamental concerne tous les types de provisions et charges : courantes, sur travaux ou opérations exceptionnelles ou encore avances diverses.

● La créance doit être certaine : son existence doit être incontestable.

● Quel que soit le type de budget - pour charges courantes, pour travaux hors budget, ou autre - son objet doit être précisément défini et voté en assemblée générale.

● S'il s'agit de charges, les comptes correspondants doivent être arrêtés et approuvés par l'assemblée générale.

● En cas de sommes réclamées non payées, la créance doit être liquide : son montant doit être déterminé avec exactitude.

● On vote l'objet de la créance, mais on doit aussi voter le montant précis qui va être appelé.

● La créance doit être exigible : son terme doit être échu et son exécution peut être immédiate.

● Pour cela, il est essentiel de définir un calendrier d'appels de fonds, c'est-à-

- dire les dates précises auxquelles le syndic devra effectuer les appels de fonds. La créance est exigible à partir du moment où le délai est dépassé.
- Pour les charges courantes, elles doivent être payées au début de la période définie en assemblée générale. Pour les charges exceptionnelles, hors budget courant, elles sont exigibles aux dates décidées en assemblée générale selon le calendrier voté. Enfin, la régularisation est due le lendemain de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice concerné.

B. Des règles essentielles à savoir concernant les modalités de notification de la convocation d'assemblée générale

Le délai légal de convocation pour les assemblées générales (sauf assemblée en urgence) est de 21 jours francs minimum avant le jour de l'assemblée générale. Ce délai court à partir du lendemain de la première présentation de la convocation par RAR ou de la date de remise en main propre, jusqu'à la veille de l'assemblée générale.

- **N.B.** Le délai est respecté dès lors que la lettre recommandée a été présentée dans le délai prévu, peu importe qu'elle ne soit pas retirée ou qu'elle soit retournée à son expéditeur.
- **Attention !** Ne pas l'ouvrir à réception si elle revient au syndic !

Le délai peut être plus long si le règlement de copropriété le prévoit.

Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception ou remises en mains propres (contre émargement ou récépissé datés et signés par le destinataire).

Depuis 2015, l'envoi de la convocation sous format électronique est possible. Attention ! On ne parle pas ici d'envoi par simple boîte mail, mais via un mode sécurisé par l'intermédiaire d'un opérateur agréé.

● **Nouveauté**

● Depuis le décret du 27 juin 2019, la notification des documents annexés à la convocation à l'assemblée générale par mise à disposition dans un espace en ligne sécurisé est possible.

● L'article 64-5 du décret du 17 mars 1967 donne aujourd'hui cette possibilité.

● Il précise toutefois que l'accord exprès du copropriétaire est nécessaire et que

- la convocation doit expressément indiquer que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de la mise à disposition également.

C. Des règles essentielles à savoir concernant la tenue effective de l'assemblée générale

L'assemblée générale est « animée » et retranscrite en cours de séance par les membres du bureau.

Une feuille de présence est tenue et signée par chaque copropriétaire (ou son représentant) à son arrivée (en début ou en cours de séance) et au moment de son départ si celui-ci part avant la fin de l'assemblée. Il sera précisé pour chaque copropriétaire les pouvoirs qu'il détient.

• Nouveauté

- La feuille de présence doit aujourd'hui toujours indiquer les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé bien entendu. Désormais, il sera nécessaire de préciser s'ils sont présents physiquement ou représentés, s'ils participent à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique, s'ils votent par correspondance et préciser, dans ce cas la date de réception du formulaire.

Attention car le syndic, les salariés du syndic, leurs conjoints, partenaires de PACS, ascendants et descendants même s'ils sont copropriétaires dans l'immeuble ont interdiction de porter les pouvoirs d'autres copropriétaires lors des votes à l'assemblée générale.

• Nouveauté

- Conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 : « Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit ».
- Depuis le décret du 27 juin 2019, le syndic doit désormais remettre ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, il le remet aux mêmes fins au président de séance désigné par l'assemblée générale (article 15-1 du décret du 17 mars 1967).

De manière générale, les votes s'effectuent à main levée selon différentes

majorités adaptées à la résolution à voter : plus la résolution implique un changement ou une décision importante, plus la majorité demandée est forte (majorité simple (article 24), absolue (article 25), double majorité (article 26) ou unanimité).

Chacune de ces majorités porte le nom de l'article dans lequel elle est définie dans la loi du 10 juillet 1965 régissant les immeubles en copropriété.



• Nouveauté

- Possibilité désormais de participer à distance aux assemblées générales en audio ou visioconférence ;
- Les moyens et supports techniques doivent être obligatoirement être validés en amont, avant utilisation concrète, en assemblée générale ;
- Le copropriétaire souhaitant utiliser ensuite ce moyen doit en informer le syndic préalablement à la tenue de l'assemblée générale, au minima 3 jours avant.
- Possibilité de vote par correspondance en adressant le formulaire de vote par correspondance avant la date limite de réception indiquée (3 jours francs avant la date de l'assemblée générale)

D. Des règles essentielles à savoir concernant la rédaction du procès-verbal

Pour chaque assemblée générale, un procès-verbal des décisions est obligatoirement rédigé par le secrétaire de l'assemblée, le plus souvent le syndic de copropriété (article 17 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

Le procès-verbal permet de consigner toutes les décisions prises par le syndicat des copropriétaires et de les rendre

ensuite opposables (budgets, travaux, etc.) aux copropriétaires absents non représentés ou opposants qui pourront contester les décisions prises s'ils ont un motif légitime.

Le procès-verbal d'assemblée générale doit ainsi mentionner :

- la liste des copropriétaires absents non représentés et leurs millièmes ;
- l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour et sa résolution ;
- le résultat des votes : résolution adoptée ou non (et la majorité appliquée), et le nombre des voix (en millièmes ou tantièmes) ;
- le nom des copropriétaires qui se sont opposés à une décision, se sont abstenus ou sont devenus défaillants conformément à l'article 17-1 A (vote par correspondance non pris en compte suite à amendement de la décision) et leur nombre de voix. Ces copropriétaires pourront contester la décision qu'ils n'ont pas approuvée s'ils ont un motif légitime ;
- les éventuelles réserves formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions ;
- le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 conformément à ce qui est précisé dans l'article 18 du décret du 17 mars 1967.

• **N.B. Attention !** Si cet article n'est pas reproduit sur le procès-verbal, le délai de prescription pour annuler l'assemblée générale passe de 2 mois à 5 ans !

• Nouveauté

- Dans le cas d'utilisation d'un système d'audio ou de visio-conférence, les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire qui a eu recours à l'un de ces deux systèmes de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal de l'assemblée générale.

E. Des règles essentielles à savoir concernant la communication du procès-verbal

Le procès-verbal doit obligatoirement être envoyé, en lettre recommandée avec accusé de réception, aux copropriétaires absents non représentés, s'étant opposés à - au moins - une résolution en assemblée générale et aux défaillants de l'article 17-1 A, dans le mois suivant l'assemblée générale. Pour les autres copropriétaires un envoi par lettre simple est suffisant.

- **Attention !** Les décisions ne peuvent pas être opposables aux copropriétaires absents et opposants tant que le procès-verbal ne leur a pas été adressé (en LRAR). Il est donc important de notifier le procès-verbal des assemblées générales rapidement pour ne pas perdre de temps. Un opposant est un copropriétaire qui s'oppose au vote de la majorité, ce qui ne veut pas forcément dire qu'il vote contre.

III. L'IMPORTANCE DE LA TENUE DE LA COMPTABILITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉDITION DES ANNEXES COMPTABLES

Tous les syndicats (professionnels ou bénévoles) de copropriétés petites ou grandes sont obligés d'envoyer avec la convocation de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos et le budget prévisionnel les cinq annexes comptables.

Ces documents comptables concernent la situation financière, les charges et produits courants, les charges et produits exceptionnels et les travaux qui s'étalent sur plusieurs années.

Ils conditionnent la validité des décisions. Si ces annexes ne sont pas jointes, l'assemblée générale peut valablement refuser de voter sur l'approbation des comptes.

Si l'assemblée générale statue tout de même, les copropriétaires opposants ou absents non représentés peuvent faire annuler les résolutions correspondantes par décision de justice (approbation des comptes, budget prévisionnel).

- **Attention !** Les documents énumérés ci-dessus doivent être conformes aux modèles des cinq annexes réglementaires établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires (décret comptable du 14 mars 2005).

L'ARC a mis en place plusieurs solutions pour ses adhérents syndicats bénévoles en matière de comptabilité :

A. Le logiciel SIMPLY SYNDIC qui permet au syndic de garder toute son autonomie dans la gestion de sa copropriété.

Le logiciel a été conçu pour que l'utilisateur puisse passer des écritures comptables sans forcément maîtriser le concept de « nomenclature comptable » ou de « partie double ». Les principales écritures se génèrent automatiquement grâce à un système didactique.

C'est le cas des :

- enregistrements des factures et règlements ;
- enregistrements des salaires et règlements ;
- appels de fonds courants, provision travaux, appels du fonds travaux, appels d'avances ; appels d'emprunts ;
- virements bancaires de compte à compte ;
- écritures de loyers perçus, d'indemnités d'assurances ou des produits financiers ;
- enregistrements d'encaissement de recettes ;
- rapprochement bancaire ;
- gestions des compteurs d'eau ;
- gestion des travaux terminés et non terminés ;
- répartition des charges et des produits en fin d'exercice comptable ;
- et bien entendu l'édition des annexes comptables.



Le logiciel existe en 2 versions : une version full web, accessible via internet et une version résidentielle.

B. L'assistance comptable est la meilleure solution pour les syndicats non professionnels les plus néophytes et les plus hésitants.

Solution alternative, elle permet au syndic bénévole de se diriger sereinement vers une complète autonomie.

Le syndic bénévole et le comptable de Copropriété-Services (coopérative technique de l'ARC) travaillant en étroite collaboration, l'assistance comptable se veut être un service de conseils et particulièrement formateur pour le syndic débutant.

Le syndic bénévole relate toute la vie comptable de sa copropriété dans un cahier élaboré par l'ARC.

Il remet en complément :

- Les relevés bancaires, de façon à effectuer un rapprochement bancaire qui confortera la comptabilité ;
- Les millièmes des copropriétaires par clé de répartition (issues du règlement de copropriété) ;
- Le procès-verbal de la dernière assemblée générale ;

A partir de ces éléments, Copropriété-Services s'engage à fournir les différents documents comptables nécessaires à la validité de l'approbation des comptes et des budgets prévisionnels en assemblée générale et devant obligatoirement être jointe en annexe de la convocation : les annexes comptables conformes au décret du 14 mars 2005 et à son arrêté. N'hésitez pas à contacter Copropriété Services pour de plus amples renseignements. ■

La sélection des guides de l'ARC

Organisation et méthode du syndic bénévole

Une des clés pour être un bon syndic bénévole gérant la copropriété de manière efficace est la mise en place d'une organisation et d'une méthode de travail. A travers ce guide est repris l'ensemble des missions du syndic bénévole en indiquant par étape les principaux actes de gestion à effectuer. ■



Être syndic de sa copropriété

Être syndic bénévole impose de disposer de différents supports et outils pour permettre d'assurer la gestion administrative, comptable et technique de sa copropriété. A ce titre, l'ARC a mis en place différentes solutions d'assistance afin de permettre au syndic bénévole d'assurer de manière efficace ses fonctions. A travers ce guide est indiqué comment fonctionner en gestion directe avec nos outils. ■



Assurance de la copropriété et assurance des copropriétaires

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Cette obligation préexistante dans la loi du 10 juillet 1965 a été confirmée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

De plus, la loi ALUR a prévu l'obligation d'assurance de responsabilité civile pour chaque copropriétaire

Article 9-1 Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de **copropriétaire occupant**, soit de **copropriétaire non-occupant**.

Dans le cadre de ses différentes obligations, le syndic représentant légal du syndicat des copropriétaires doit souscrire pour le compte de la copropriété et du syndicat des copropriétaires, un contrat d'assurance couvrant la responsabilité civile.

Cette responsabilité peut être souvent recherchée, dès lors que l'installation, à l'origine d'un sinistre, est considérée comme étant une partie commune.

1. QUELLES SONT LES GARANTIES DES DIFFÉRENTS CONTRATS D'ASSURANCE ?

Le contrat de l'immeuble :

Lorsque le Syndic effectue une démarche de souscription auprès d'un assureur pour garantir cette responsabilité civile obligatoire, il lui sera proposé un contrat dénommé « Multirisques Immeuble ».

L'avantage de ce contrat c'est qu'il garantit l'immeuble tant en dommages aux biens : incendie, dégât des eaux, vol, etc..... Qu'en responsabilité civile.

Le contrat immeuble **est réputé garantir**, en dommages aux biens, les parties communes de la copropriété mais **également les parties privatives**.

Le contrat personnel de chaque copropriétaire :

- **Les copropriétaires occupants** vont souscrire, à titre personnel, un contrat « Multirisques Habitation » (MRH) car ils doivent assurer le contenu de leur appartement qui ne sera jamais garanti par le contrat de la copropriété.

Ces contrats sont également complets puisqu'outre les garanties de dommages aux biens, le contrat prévoit la couverture de la responsabilité civile en tant qu'occupant pour les dommages occasionnés à des voisins ou des tiers et/ou aux parties communes de la copropriété.

- **Les copropriétaires non occupants** vont souscrire, à titre personnel, un contrat « Propriétaire Non Occupant » (PNO) car ils doivent assurer leur responsabilité civile de bailleur vis-à-vis de leur locataire.

Même si cette assurance n'est pas obligatoire, elle est vivement conseillée et ce d'autant qu'elle n'est pas prévue dans le contrat immeuble.

Ces contrats, sont également complets puisqu'ils prévoient des garanties de dommages aux biens mais également la couverture des responsabilités du Copropriétaire Non occupant : tant vis-à-vis de son locataire (R.C du bailleur) que vis-à-vis des voisins ou des tiers et de la copropriété et ce pour le cas où, une installation privative restée sous la garde du copropriétaire non occupant serait à l'origine d'un dommage à son locataire et/ou à un voisin ou tiers. Par exemple : une canalisation privative encastree qui occasionne un dégât des eaux et des dommages à des biens propriété de son locataire et/ou à l'occupant de l'appartement situé à l'étage inférieur et/ou aux parties communes de la copropriété.



Le contrat immeuble est réputé garantir, en dommages aux biens, les parties communes de la copropriété mais également les parties privatives.

2. COMMENT CES CONTRATS EN PRÉSENCE VONT INTERVENIR EN CAS DE SINISTRE ?

Compte tenu de ce qui est exposé précédemment, nous constatons que les parties privatives sont assurées en dommages aux biens tant par le contrat de l'immeuble que par les contrats personnels de chaque copropriétaire.

Nous sommes donc dans le cadre d'assurances cumulatives de dommages et pendant des années les assureurs ont indemnisé les sinistres et notamment dans les parties privatives au titre du principe des assurances cumulatives qui prévoyait que chaque assureur contribuait au règlement selon les dispositions de son contrat.

Afin d'accélérer les procédures de règlement, les assureurs ont signé des conventions basées sur un principe de la répartition et dérogeant aux assurances cumulatives de dommages.

Selon la convention applicable et selon la propriété des biens assurés ou la nature du bien, c'est soit l'assureur de l'immeuble qui prend en charge soit l'assureur de risque de particulier.

Concrètement, l'assureur de l'immeuble va prendre en charge les dommages dans les parties communes mais également les dommages immobiliers des parties privatives :

- soit parce que le copropriétaire n'a pas souscrit de contrat à titre personnel et le contrat de l'immeuble intervient par subsidiarité
- soit parce qu'il est conventionnellement désigné pour prendre en charge ces dommages.

Si le responsable du sinistre est un copropriétaire, l'assureur de

l'immeuble, une fois le règlement des dommages effectués ne pourra pas exercer de recours et ce pour deux motifs :

- Soit, le contrat de la copropriété prévoit une clause de renonciation à recours à l'encontre des copropriétaires puisque ceux-ci ont la qualité d'assuré au sens du contrat.
- Soit, la convention dans le cadre de laquelle l'assureur de la copropriété est intervenu **prévoit explicitement une renonciation à recours** (Par exemple, la convention CIDE COP qui a acté de la renonciation à recours de l'assureur de l'immeuble à l'encontre du copropriétaire responsable et de son assureur)
- Soit, plus généralement la subrogation légale prévue par l'article L 121-12 du Code des assurances ne peut pas s'exercer. En effet, cet article édicte que « l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance est subrogé, jusqu'à

concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré **contre les tiers** qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur ». Ainsi, l'assureur ne peut exercer son action que contre les tiers et dès lors que les copropriétaires ont la qualité d'assuré au sens du contrat de l'immeuble, l'assureur de la copropriété est privé de cette action.

En conclusion, il faut retenir que les assurances de copropriété peuvent être amenées à

régler des dommages immobiliers privatifs pour lesquels aucun recours ne pourra s'exercer dès lors que l'auteur du dommage est un copropriétaire. L'assureur de l'immeuble conservera donc la charge définitive du sinistre pour la totalité des dommages immobiliers privatifs qu'il aura réglé. ■

Dans le cadre de ses différentes obligations, le syndic représentant légal du syndicat des copropriétaires doit souscrire pour le compte de la copropriété et du syndicat des copropriétaires, un contrat d'assurance couvrant la responsabilité civile.

La sélection des guides de l'ARC

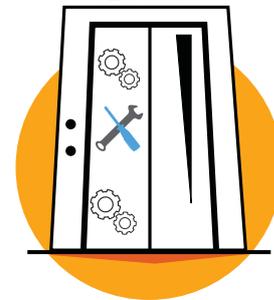
Les assurances et la convention IRSI

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 Mardis et Jeudis techniques de l'ARC

Programmation du 4^{ème} trimestre 2020

L'ARC a mis en place des formations techniques **renforcées** hebdomadaires. Tous les mardis et jeudis de 14h30 à 17h30, les responsables de copropriétés (conseil syndical et syndic bénévole) peuvent bénéficier de séances permettant de mettre à jour et d'approfondir leurs connaissances **techniques** afin de bien maîtriser la gestion technique des équipements et services collectifs de leur copropriété et ainsi éviter les abus.

Ces formations sont dispensées par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par l'ARC :

- le mardi dans les locaux de Copropriété Services au 7, rue de Thionville 75019 PARIS ;
- le jeudi sous forme de visioconférence accessible en cliquant sur le lien <https://copro-devis.fr/jeudistechniques>

Les supports de présentation power-point et/ou les vidéos présentés sont disponibles sur le site Evénements de l'ARC accessible à partir du Portail de l'Adhérent (www.leportaildeladherent.fr) et en cliquant sur l'icône « Les Mardis ou Jeudis Techniques 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/COPROPRIETE_SERVICES_Mardis_techniques_2020
- https://omni_channel.fr/COPROPRIETE_SERVICES_Jeudis_techniques_2020 ■

LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 4^{ème} TRIMESTRE 2020 UNIQUEMENT EN PRÉSENTIEL (P)

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	Mode
Octobre 2020					
6 octobre	Repérer les besoins de son projet de rénovation pour définir la mission de l'architecte Travailler avec un architecte	REANOVA Cabinet d'architecture Bernard CONTE	1h30 1h30	14h30-16h30 16h00-17h30	P
13 octobre	Réussir la rénovation des parties communes intérieures : cage d'escalier, hall ...	ATELIERS SAINTLUC	3h	14h30-17h30	P
20 octobre	Sécurité contre les risques d'incendie dans les immeubles d'habitation Registre de sécurité connecté	ESI Registresecurite.com	3h	14h30-17h30	P
27 octobre	Présentation de deux chantiers en étanchéité, Réfection d'une toiture terrasse et d'une cour pavée	SOCATEB	3h	14h30-17h30	P
Novembre 2020					
3 novembre	Le chauffage solaire thermique collectif	SOLAIRE THERMIQUE FRANCE	3h	14h30°-17h30	P
10 novembre	Pathologie et Assurance Dommage-ouvrage Rôle de l'architecte et de l'avocat	M. GRUSS Architecte Mme BOYER Avocate	3h	14h30°-17h30	P
17 novembre	SALON INDEPENDANT DE L'ARC en numérique				
24 novembre	Maintenance, Contrôle technique quinquennal Téléalarme GSM	KYO BECIA	1h30 1h30	14h30-16h00 16h-17h30	P
Décembre 2020					
1er décembre	Fibre optique, Réseau IP, Fin du réseau téléphonique commuté	ORANGE	3h	14h30°-17h30	P
8 décembre	Conflit avec un constructeur : assistance à expertise judiciaire	YES or NOT	3h	14h30°-17h30	P
15 décembre	Convention IRSI et Multirisques Habitation	Cabinet OUDOT	3h	14h30°-17h30	P

LES JEUDIS THÉMATIQUES DE L'ARC DU 4^{ème} TRIMESTRE 2020 EN VISIOCONFÉRENCE (V)

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	Mode
Octobre 2020					
1 ^{er} octobre	Les offres « clés en mains » pour la recharge de véhicules électriques	ZEPLUG	2h30	14h30-17h	V
8 octobre	Le risque d'incendie dans les parkings couverts	BATISAFE	2h30	14h30-17h	V
15 octobre					
22 octobre	Vidéosurveillance en copropriété	VIDEOCONSULT	2h30	14h30-17h	V
29 octobre	Embellissement de parties communes : plantes et revêtement de sols souple	ZEN VEGETAL DMT LECOMTE	2h30	14h30-17h	V
Novembre 2020					
5 novembre	Fonctionnement de DOC MANAGER en relation avec COPRO-ECO	ECO-COPRO	2h30	14h30-17h	V
12 novembre	Détection des fuites d'eau en temps réel par la télérelève Nouveaux compteurs d'eau ultrasons	MULTIMAT	2h30	14h30-17h	V
19 novembre	SALON INDEPENDANT DE L'ARC en numérique				
26 novembre	La rénovation générale Tous Corps d'Etat	AFACO	2h30	14h30-17h	V
Décembre 2020					
3 décembre	Travaux financés par des CEE	LINHOME	2h30	14h30-17h	V
10 décembre	Solutions techniques et financières pour la rénovation énergétique	IDF ENERGIES	2h30	14h30-17h	V
17 décembre	Contrôle d'accès par création de sas et la vidéosurveillance	MEDIA-ALARME	2h30	14h30-17h	V



LE NOUVEAU GUIDE PUBLIÉ PAR L'ARC SUR LES ÉVOLUTIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES EN MATIÈRE DE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Au courant du premier semestre 2020, le droit de la copropriété a évolué de manière substantielle avec notamment l'entrée en vigueur au 1^{er} juin 2020 de l'ordonnance copropriété du 30 octobre 2019, ainsi que le décret du 2 juillet 2020.

Ces derniers ont réformé aussi bien la loi du 10 juillet 1965 que le décret du 17 mars 1967 qui régit le fonctionnement de la copropriété.

Afin d'avoir une meilleure visibilité sur les évolutions, l'ARC a publié un nouveau guide qui reprend par thématique les nouvelles dispositions en mettant en parallèle les articles issus de la loi et du décret.

Pour chaque disposition est indiqué également un commentaire de l'ARC afin de mieux appréhender les nouvelles obligations.

De plus, dans ce guide est présenté le nouveau contrat type de syndic accompagné par les préconisations de l'ARC.

En annexe figure la loi du 10 juillet 1965 dans laquelle sont indiquées les réformes issues de l'ordonnance du 30 octobre 2019 ainsi que le décret du 17 mars 1967 qui a été modifié par le décret du 2 juillet 2020.

Pour se procurer ce nouveau guide il suffit d'envoyer un chèque d'un montant de 8 euros plus 4,10 euros de frais de port à l'attention de l'ARC. ■



Fibre optique très haut débit : raccordement de l'immeuble et branchements des locaux privatifs

La volonté des utilisateurs de disposer de connexions internet plus rapides et puissantes favorise le déploiement de la fibre optique dans les résidences en copropriété.

Il convient dès lors de s'interroger sur les modalités légales et réglementaires de raccordement des immeubles collectifs et des branchements des locaux privatifs à ce dispositif technique.

I. LA PHASE DU RACCORDEMENT DE L'IMMEUBLE

A. Compétence de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires

Le raccordement de l'immeuble à la fibre optique très haut débit suppose une décision de l'organe décisionnaire du syndicat des copropriétaires, à savoir son assemblée générale (article 17 de la loi du 10 juillet 1965).

Elle doit se prononcer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'initiative de l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de ce projet peut émaner :

- du syndic ;
- du conseil syndical ;
- d'un copropriétaire (article 10 du décret du 17 mars 1967) ;
- d'un opérateur (articles 24-2 de la loi du 10 juillet 1965 et R 9-2 du Code des postes et des communications électroniques).

L'assemblée générale peut dans une première résolution, voter le principe des travaux et dans une seconde donner mandat au conseil syndical afin de valider le dossier technique d'installation et de suivre la réalisation des travaux.

B. Convention de raccordement de l'immeuble à la fibre optique très haut débit

L'assemblée générale doit donc délibérer sur le raccordement de l'immeuble à la fibre optique très haut débit, selon une proposition de convention rédigée par l'opérateur d'immeuble retenu et qui a été jointe à la convocation.

Si cette convention définit librement les modalités d'installation (armoire technique et câblage vertical), d'entretien, de remplacement et de suppression du système collectif de fibre optique très haut débit (à savoir notamment les conditions d'accès à la résidence pour pouvoir effectuer ces prestations), elle ne peut, conformément à l'article L 33-6 du Code des postes et communications électroniques, déroger à certaines règles.

L'installation doit être réalisée dans un délai maximal de six mois suivant l'accord et l'accès fourni à la résidence, sans aucune contrepartie financière. De la même manière, l'opérateur doit gérer gracieusement ces équipements collectifs. Ce réseau collectif est mutualisé. C'est la garantie pour tout autre opérateur de pouvoir accéder gratuitement à cet équipement afin de brancher et d'activer l'accès à la fibre de tout lot dont il serait le fournisseur individuel.

L'opérateur d'immeuble est tenu réglementairement dans le mois suivant le raccordement de l'immeuble d'informer les autres opérateurs de l'achèvement de sa prestation (article R 9-2 du Code des postes et des communications électroniques).

Il y a un délai de carence de trois mois pendant lequel toute commercialisation est interdite pour tous les opérateurs commerciaux (fournisseurs d'accès à internet), y compris celui qui a fibré les parties communes.

La mise en place de ce système collectif doit être précédée d'un constat contradictoire amiable (avant le raccordement de l'immeuble à la fibre optique très haut débit) précisant que ces travaux sont



techniquement réalisables sur le réseau existant ou si des aménagements complémentaires se révèlent nécessaires (article R 9-2 du Code des postes et des communications électroniques). Bien que cette étude technique ne puisse être réalisée avant la signature de la convention, il nous semble cependant nécessaire que la copropriété en dispose avant la prise de décisions en assemblée générale.

II. LA PHASE SECONDAIRE DU BRANCHEMENT DES LOCAUX PRIVATIFS

Une fois la résidence raccordée à la fibre optique très haut débit, tout occupant peut solliciter l'opérateur de son choix (en application du principe légal de mutualisation du réseau), afin que son lot puisse bénéficier de ce dispositif.

A. Branchement des locaux privés : les deux variantes techniques

A l'occasion du branchement des locaux privés, deux options techniques sont envisageables :

- le tirage d'un câble depuis l'armoire générale (point de mutualisation) en pied d'immeuble qui est raccordée au réseau public de fibre optique ;
- le tirage d'un câble privé uniquement depuis un boîtier déjà installé à proximité de chaque local d'habitation ou professionnel. Cela est permis si le fibrage des parties communes de la copropriété a été réalisé par l'opérateur d'immeuble retenu.

Cette seconde option doit être privilégiée, afin de minimiser les désordres ou autre passage en apparent affectant l'harmonie des parties communes de l'immeuble.

Cela doit se négocier lors de l'élaboration du dossier technique d'installation.

Il faut effectivement s'assurer, si la prestation de l'opérateur se limite à la fourniture de l'armoire commune, de la possibilité technique pour les résidents de pouvoir faire installer ultérieurement, par le fournisseur de leur choix, les câbles verticaux dans les parties communes.

La pose de ces nouveaux câbles ne doit pas altérer l'esthétique des parties communes.

Il pourrait être nécessaire de créer de nouvelles gaines collectives : leur coût serait alors supporté par le syndicat des copropriétaires.

“
Une fois la résidence raccordée à la fibre optique très haut débit, tout occupant peut solliciter l'opérateur commercial de son choix (en application du principe légal de mutualisation du réseau), afin que son lot puisse bénéficier de ce dispositif.
”

Ces branchements permettant l'activation des lignes individuelles doivent préserver l'harmonie et donc le standing de l'immeuble.

Si cela est possible, il faut donc négocier la réalisation, par l'opérateur initial, du câblage vertical jusqu'à la pose d'un boîtier au plus près de l'encadrement de la porte palière de chaque local d'habitation ou professionnel.

En règle générale, ces boîtiers sont installés dans les gaines techniques montantes car ils desservent plusieurs appartements sur le même palier.

B. Branchement des locaux privés : droit et obligation de leur occupant

Au cours de cette dernière étape de branchement et d'activation de la ligne privative, l'occupant du lot n'a pas à solliciter une autorisation de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

Bien entendu, il peut avoir à répondre des éventuels désordres ou dommages qui auraient été causés sur les parties communes de la copropriété ou privatives d'un autre lot, qui résulteraient de cette interven-

tion réalisée à titre personnel (fondement de la responsabilité civile articles 1240 et s. du Code civil).

Même si cette installation est gratuite pour le syndicat des copropriétaires, nous sommes en présence de travaux.

Il est donc impératif pour la copropriété d'anticiper l'impact du raccordement de l'immeuble puis des branchements individuels sur les parties communes. ■

La sélection des guides de l'ARC



La fibre optique en copropriété



L'ARC n'a plus de frontières grâce à ses consultations et formations en ligne

Un des reproches légitimes que l'on faisait à l'ARC est que les consultations physiques et les formations étaient surtout dispensées pour ceux qui pouvaient se déplacer sur la région parisienne et plus particulièrement au siège de l'association.

Bien entendu, les adhérents pouvaient toujours bénéficier de consultations écrites ou téléphoniques, bien utiles pour avoir une réponse immédiate ou encore, interroger par mail nos juristes et techniciens afin d'obtenir une analyse écrite sur leurs problématiques invoquées qui bien souvent s'appuient sur des documents joints.



Mais à présent, L'ARC veut aller plus loin en ouvrant les consultations et formations aux adhérents collectifs qui se situent sur l'ensemble du territoire français.

I. DES CONSULTATIONS PAR VISIOCONFÉRENCE

Il est vrai que le présentiel en face à face reste l'idéal pour échanger. C'est d'ailleurs pour cela que beaucoup d'adhérents préfèrent les consultations physiques d'autant plus lorsqu'il est nécessaire d'étudier des documents techniques tels que des contrats, des règlements de copropriété, des plans...

Néanmoins, avec le confinement imposé dû à la pandémie de la covid-19, l'ARC a dû se réorganiser pour dispenser des consultations par visioconférence.

Un dispositif qui a convenu aux adhérents sachant qu'il est possible de partager en ligne des documents ne nécessitant aucune installation sur leur ordinateur ou leur smartphone (téléphone portable), si ce n'est d'avoir une connexion internet et une webcam si elle n'est pas intégrée dans l'ordinateur.

Depuis cette période, l'ARC s'est organisée pour rendre ce dispositif pérenne en améliorant davantage la retranscription du son ou de l'image.

Ainsi, en plus des consultations physiques, par mail ou par téléphone, il est à présent possible de bénéficier d'une consultation par visioconférence.

Pour faire la demande, il suffit de contac-

ter l'accueil de l'ARC au **01 40 30 12 82** afin de planifier un rendez-vous avec un juriste ou un technicien.

Vous recevrez un mail indiquant le lien sur lequel il faudra cliquer au jour et à l'heure convenue afin d'entamer la consultation.

II. DES CONFÉRENCES (WEBINAIRES) EN LIGNE

Depuis le confinement, l'ARC a organisé plus d'une trentaine de conférences en ligne qui ont permis, certains jours, à plus de 1 000 adhérents en simultané de suivre les sessions dispensées sur différents thèmes liés à la copropriété.

Comme les colloques en présentiel organisés par l'ARC dans le cadre de ces webinaires, les adhérents ont pu suivre les explications à travers les slides projetés ainsi que poser leurs questions en direct.

Au même titre que pour les consultations en ligne, la participation à ces webinaires n'impose aucune infrastructure spécifique pour l'adhérent. La seule exigence est de disposer d'une connexion internet haut débit et d'une webcam (intégrée ou extérieure).

Au vu du succès de ces séances dématérialisées, qui permettent à l'ensemble des adhérents, peu importe où ils se situent, de bénéficier des formations, l'ARC va continuer à développer ce nouveau dispositif. Ainsi, à minima sera organisée chaque mois une conférence en ligne sur un thème spécifique.

Un temps de questions/réponses sera prévu permettant aux adhérents qui le souhaitent de prendre la parole pour interroger l'expert qui dispense la formation. Bien sûr, l'accent sera mis sur l'actualité législative et réglementaire de la copropriété qui est très riche en ce moment.

Eh oui, l'ARC ne s'arrête plus d'avancer ! Au grand bonheur des syndics professionnels...

III. DES FORMATIONS EN LIGNE

Dès la mise en œuvre de la période de confinement, Copropriété Services a mis en œuvre la tenue des mardis et jeudis techniques par visioconférence ce qui s'est traduit par la multiplication jusqu'à 5 de l'audience de certaines sessions et surtout de faire découvrir aux adhérents de province et de la grande banlieue parisienne la richesse et la diversité des formations assurées dans nos locaux par des entreprises référencées. Puis ce fut le tour des formations du jeudi soir assurées par des conseillers de l'ARC d'être dispensées sous forme de visioconférence avec le même succès.

Vu l'intérêt et le succès de cette formule, l'ARC et sa coopérative technique, Copropriété Services vont poursuivre cette dynamique en déployant un programme de formation à distance au cours du second semestre en mixant du présentiel et du distanciel. Il est prévu par exemple que les mardis techniques soient animés en présentiel et les jeudis techniques en distanciel (voir programme de ces sessions en page 40). ■

Y-a-t-il obligation de fournir un diagnostic assainissement lors d'une transaction de vente d'un appartement ?



De nombreux responsables de copropriété sont sollicités par des copropriétaires de leur ensemble immobilier pour l'obtention d'un diagnostic d'assainissement exigé par un notaire au moment de la transaction de vente d'un logement. Ils sont bien évidemment surpris du fait que ce document ne fait pas partie des diagnostics obligatoires à réaliser pour les parties communes telles que le DTA (Document Technique Amiante) et le CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb).

Quelle est la réglementation en vigueur ?

Jusqu'à ces dernières années, l'obligation de fournir un diagnostic lors d'une transaction de vente concernait les immeubles d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées selon les termes de l'article L.1131-11-1 du code général des collectivités territoriales. Les copropriétaires vendeurs doivent en effet joindre au dossier de diagnostic technique un document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Cette obligation a été récemment étendue aux immeubles raccordés au réseau public, non par une réglementation nationale s'appliquant à tous les territoires, mais selon une réglementation territoriale relevant d'un département ou d'une intercommunalité ayant la compétence en matière d'assainissement des eaux usées. Cette mesure est transcrite dans le règlement sanitaire départemental ou intercommunal en vigueur.

L'objectif de ce diagnostic au niveau d'un appartement est de s'assurer que son réseau d'assainissement sépare effectivement les eaux usées et les eaux pluviales. Cela peut permettre de détecter que le réseau de l'appartement n'est pas conforme, ce qui peut résulter de son propre réseau privatif ou de la non-conformité du réseau collectif de la copropriété. Ce qui peut avoir pour incidence d'avoir à engager des travaux de mise en conformité privatifs et/ou collectifs conséquents dans un délai de 2 ans.

Les conséquences de cette mesure décentralisée

La première conséquence est que cette mesure n'est pas appliquée de manière uniforme sur tout le territoire et selon les mêmes modalités en fonction du territoire concerné. Dans certains territoires, les notaires se contentent d'un diagnostic collectif établi au niveau de l'immeuble, dans d'autres ils exigent la fourniture d'un diagnostic individuel ; appartement par appartement. Ce qui veut dire que s'il y a dix transactions de vente dans la même année pour un immeuble donné, il y aura réalisation de dix diagnostics privatifs.

Quand on relève que le coût d'un tel diagnostic privatif est compris entre 200 et 300 €, il est légitime de se demander si l'approche privative est pertinente et s'il ne faut pas la remplacer par la fourniture d'un diagnostic collectif au niveau de la copropriété.

Les recommandations de l'ARC

Quand un copropriétaire de votre résidence exprime une telle demande, nous vous recommandons de contacter le service compétent de la collectivité territoriale en charge de la gestion de l'assainissement.

Nous vous recommandons de demander à ce service s'ils sont en mesure de réaliser un diagnostic collectif pour l'immeuble, diagnostic qui pourra être présenté aux notaires par les copropriétaires vendeurs.

Attention, si ce diagnostic révèle que l'immeuble n'est pas en système séparatif, la copropriété devra engager des travaux conséquents pour se conformer dans un délai de 2 ans à la réglementation en vigueur. Elle pourra solliciter des aides financières auprès des services territoriaux compétents tels les Agences de l'Eau.

L'ARC continue à militer pour que la démarche collective soit privilégiée à l'approche privative.

Toute demande d'assistance est à transmettre à : coproservices@arc-copro.fr ■

Modalités d'assemblée générale tenue uniquement par correspondance



Question : *Mon syndic nous a informés que cette année il ne tiendra pas l'assemblée générale de manière physique et se contentera uniquement d'inviter les copropriétaires à exprimer leur vote des résolutions par correspondance. Cela est-il légal, et le cas échéant, comment élire le président de séance et signer le procès-verbal de l'assemblée générale ?*



Réponse : Compte tenu de la crise sanitaire liée au COVID-19, les pouvoirs publics ont publié diverses ordonnances qui prévoient des mesures dérogatoires aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 qui régit le fonctionnement des copropriétés.

En l'occurrence l'ordonnance 2020-595 du 20 mai 2020 a introduit la possibilité pour le syndic de prévoir que les décisions de l'assemblée générale se prennent au seul moyen de vote par correspondance. Néanmoins, cette solution reste par défaut, sachant qu'elle n'est envisageable que s'il est impossible de tenir l'assemblée générale du moins par visioconférence.

Par conséquent, si votre syndic impose l'assemblée générale par « correspondance » il devra justifier des raisons qui rendent impossible la tenue d'une assemblée générale par visioconférence.

Cette même ordonnance précise que dans le cas où l'assemblée

générale se tient uniquement par « correspondance », le président de séance est de droit le président du conseil syndical ou à défaut l'un de ses membres ou en leur absence l'un des copropriétaires votant et qui sera désigné par le syndic.

Compte tenu du fait que la tenue de l'assemblée générale est « virtuelle », cette ordonnance précise que le procès-verbal des décisions devra être signé dans les huit jours suivant la date de réunion.

Cette disposition a d'ailleurs été reprise dans l'article 17 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 2 juillet 2020 qui précise que le procès-verbal de l'assemblée générale doit être signé à la fin de séance ou dans les huit jours suivant l'assemblée générale.

Cette mesure s'explique par le fait que les membres du bureau de l'assemblée générale peuvent participer aux assemblées générales de manière électronique n'étant pas en mesure de signer le procès-verbal de l'assemblée générale en fin de séance. ■

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
2^{ème} 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

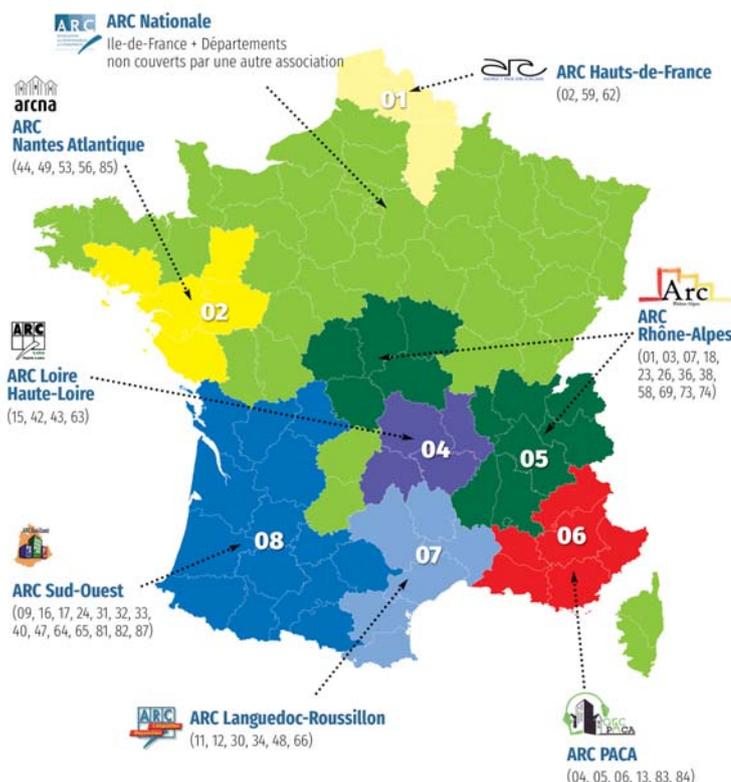
Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66

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'intérêt légal - Salaire gardiens et employés d'immeuble

En gras : chiffre provisoire de l'indice

• (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.fbbatiment.fr) contrats d'assurance					• Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr)			
Année/Trimestre	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim	Année	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	
2018	981.8	988.1	987.5	988.2	2018	0.89%	0.88%	+ historique sur le site
2019	993.5	994.5	994.2	994.3	2019	0.86%	0.87%	
2020	995.1	995.2			2020	0.87%	0.84%	

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

Année/Trimestre	Valeurs trimestrielles				Moyenne annuelle sur 4 derniers Trim			
	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim
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
2020					1757.75			

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)													
2018	01/01/18, Coef de raccord =	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	100.6	97.9	97.0	101.7	105.1					

• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Électriques (www.indices.insee.fr) 1565183													
2018	01/01/09, Coef de Raccord	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	126.4	126.5	126.6								

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt													
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	124.1	125.8	127.2					

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt													
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	125.5	126.6	127.7					

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt													
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	125.2	126.4	127.5					

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement													
2018	01/01/18, Coef de raccrd =	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	104.9	103.0	100.2	99.9	100.9	101.7					

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires													
2018	01/01/18, Coef de raccrd =	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	105.5	102.6	98.6	98.1	99.5	100.6					

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie													
2018	01/12/15, Coef de raccrd =	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	104.17	105.21					

• (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 1^{er} 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).

SMIC horaire : au 1^{er} janvier 2020 : 10,15 € x 151,67 h = 1.539,42 € / mois • Minimum Garanti : au 1^{er} janvier 2020 : 3,65 € (décret du 18/12/19)

Astreinte de nuit : 155,00 € (seulement pour contrat antérieur au 1^{er} 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 1^{er} janvier 2020 : 70,80 € (maximum : 60 m²)

Avec indice IRL 130.26 (4^{ème} 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 1^{er} avril 2020 : 0,1605 €/kWh, Électricité : 55 kWh, soit 8.83 € Gaz : 92 kWh, soit 14.77 € Chauffage : 120 kWh, soit 19.26 € 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	770,00 €	X Valeur point)	Suivant la catégorie
1,3266 €	1,557 €		+ 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
			/ 151,67 h ou 10 000 UV	(catégorie B) gardien : en UV soit 10 000 UV

FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

Compte tenu des mesures sanitaires, les formations seront dispensées uniquement en ligne et ce jusqu'à nouvel ordre. Pour obtenir le lien de connexion il suffit de s'inscrire auprès de l'accueil de l'ARC qui vous l'enverra sur votre adresse mail.

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
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
Anticiper le changement de chaudière fioul avant 2022	Eric PALLU	Jeudi 5 novembre 2020
Statuts et attributions du syndic professionnel	Marie BRULON	Jeudi 12 novembre 2020
La gestion du contrat de travail des gardiens et employés d'immeuble	Martine WAKIN	Jeudi 26 novembre 2020
Les nouveaux pouvoirs du conseil syndical	Laura LIPPMANN	Mercredi 2 décembre 2020
Le contrôle des 5 annexes comptables	Laurence VILSALMON	Jeudi 10 décembre 2020
La participation à l'assemblée générale	Laëtitia LUPART	Mercredi 16 décembre 2020
Le changement de fenêtres	Stanko TRIFUNOVIC	Jeudi 7 janvier 2021
Infrastructure collective d'alimentation de bornes de recharges pour véhicules électriques	Pierre CAO DUC	Jeudi 14 janvier 2021
La convocation de l'assemblée générale	Christophe GRAND	Jeudi 21 janvier 2020

ATTENTION : annulation si il y a moins de quatre inscrits, 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 :

de 18h30 à 21h30

Inscription par mail : contact@arc-copro.fr

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

Pour en savoir plus :

