

La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété



N° 131

DOSSIER

Une nouvelle mouture du contrat-type de syndic

VOUS NE SAVEZ PAS QU'IL Y A UN NOUVEAU CONTRAT TYPE DE SYNDIC ?

ET QU'IL EST REMANIÉ POUR MIEUX SÉCURISER LA COPROPRIÉTÉ !



YSO PE

ACTUALITÉ	ÉVÉNEMENT	DROIT	GESTION
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une nouvelle « ordonnance copropriété » suite aux nouvelles mesures de confinement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les prochaines journées de formations écolières de l'ARC à ne surtout pas manquer ! 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les avantages d'élire un Président du Conseil Syndical. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La gestion comptable et financière de la délégation de pouvoir étendue donnée au conseil syndical.

ÉDITORIAL

ACTUALITÉS

Une nouvelle « ordonnance copropriété » suite aux récentes mesures de confinement 4

Une suppression du compte « avance travaux », mais son maintien est tout de même nécessaire 7

 Ne pas confondre avance de trésorerie et fonds travaux 8

Enfin un financement des travaux pour le syndicat des copropriétaires 9

ÉVÈNEMENTS

Les prochaines journées de formation écolière de l'ARC à ne surtout pas manquer ! 10

Un succès pour le premier salon digital de l'ARC 12

DOSSIERS

Une nouvelle mouture du contrat-type de syndic renforcée 13

 Vigilance sur les modalités de prélèvement des honoraires du forfait de base 14

VRAI/FAUX

Le vote par correspondance 17

DROIT

Les avantages d'élire un Président du Conseil Syndical 19

 L'ARC saisit les services juridiques des grands groupes sur la gestion des deuxièmes lectures par le biais des formulaires de vote par correspondance 20

 Il est indispensable que le conseil syndical élabore l'ordre du jour avec son syndic : le cas Loiselet et Daigremont 24

Syndics mandataires ou prestataires : la vigilance est de mise ! 25

 Comment en assemblée générale le groupe CITYA fait passer en force ses filiales 28

JURISPRUDENCES PRATIQUES :

Répartition des charges et les litiges 29

 Six réponses de la chancellerie concernant la gestion des copropriétés 30

3 BAILLEURS 31

4 Les passoires thermiques dans le viseur : les obligations du copropriétaire-bailleur 31

GESTION 33

La gestion comptable et financière de la délégation de pouvoir étendue donnée au conseil syndical 33

Répartition des frais de chauffage en présence d'eau chaude sanitaire 36

10 ASSURANCE 40

En quoi consiste l'assurance de protection juridique ? 40

COPROPRIÉTÉ-SERVICES 42

Les Mardis techniques de Copropriété-Services
Programmation du 1^{er} trimestre 2021 42

TRAVAUX/RÉNOVATION 43

Le syndicat n'est pas tenu d'installer un garde-corps sur les toitures-terrasses non accessibles de l'immeuble 43

LE COIN DE L'EXPERT 45

Vos questions : les réponses de nos experts

• Etude préalable à la mise en conformité du règlement de copropriété : à la charge de qui ? 45

 Les premières dérives de la délégation de pouvoir étendue donnée au conseil syndical avec le cabinet Nexity 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 Nicolăi - 75012 Paris

Dépôt légal : Janvier 2021 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France - Crédit photos : ©123RF/Depositphotos - Dessin couverture : Ysope



Le numéro :

5 € pour les adhérents

6 € pour les non-adhérents

Abonnement annuel :

20 € (4 numéros) pour les adhérents

24 € (4 numéros) pour les non-adhérents

Aucun extrait de cette revue ne peut être reproduit ou enregistré par tous moyens de duplication quels qu'ils soient, électronique, mécanique, reprographique ou autre.

Toute reproduction, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation préalable de l'ARC, propriétaire des droits. © ARC 2020

Éditorial

Cher(e)s adhérent(e)s,

Comme pour beaucoup de structures, du fait des mesures sanitaires liées à la covid-19, les copropriétés fonctionnent depuis presque un an au ralenti.

Pourtant, les enjeux que doivent affronter les copropriétés sont nombreux et auraient dû entraîner une mobilisation importante du syndic et du conseil syndical, pour définir une stratégie et les actions à mener.

En effet, il faut faire face à une obligation de mise en conformité du règlement de copropriété, de rénovation y compris énergétique du bâti et des équipements collectifs, du traitement préventif des impayés de charges, notamment en mettant en concurrence les contrats d'entretien.

Or, on peut constater que la plupart des syndicats professionnels n'ont pas su s'adapter aux exigences de confinement, prenant du retard sur la gestion courante des copropriétés, impliquant une impossibilité de remettre les documents comptables au conseil syndical, voire pire, refuser toute réunion de travail y compris en distanciel.

Nous le regrettons, car en parallèle l'ARC a réussi à s'adapter et même à se transformer en déployant l'ensemble des moyens techniques et informatiques disponibles pour continuer les consultations et les formations de manière dématérialisée à votre profit !

Plus que cela, l'ARC a organisé le premier salon numérique de la copropriété qui a permis à un très grand nombre de copropriétaires et sûrement même à des professionnels de profiter de plus de quatre-vingt conférences, ateliers et débats sur les différents thèmes de la copropriété.

Ce salon virtuel a aussi permis de bénéficier de consultations juridiques, techniques et comptables et aussi d'être en relation avec des sociétés pour obtenir des informations ou des offres de contrats concurrents.

En plus de tout cela, cet évènement a été l'occasion pour l'ARC de publier une dizaine de nouveaux guides sur les thèmes « brûlants » de la copropriété. Est jointe à cette revue une brochure reprenant l'ensemble des titres, avec le bon de commande.

L'ARC continue dans sa dynamique, sachant que les difficultés que doivent affronter les copropriétés sont encore nombreuses, avec la publication d'une nouvelle ordonnance qui a prolongé les dispositions dérogatoires en matière de mandat de syndic et surtout de tenue

d'assemblées générales qui peuvent se tenir uniquement par correspondance.

Certes, la crise sanitaire le justifie, mais cela ne doit pas être un moyen pour le syndic professionnel de confisquer cette réunion délibérative qui aura un impact sur le fonctionnement de la copropriété.

Le conseil syndical devra être vigilant et même intransigeant, aussi bien sur les modalités d'organisation de l'assemblée générale, mais aussi et surtout sur la rédaction des questions et résolutions soumises à l'ordre du jour.

Et pour cause, les copropriétaires qui opteront pour le vote par correspondance se prononceront uniquement sur la base de la résolution proposée à l'ordre du jour.

Une rédaction biaisée ou pire à l'avantage du syndic serait préjudiciable pour la copropriété.

D'ailleurs, sur cette revue sont présentées les nouvelles dispositions dérogatoires issues de l'ordonnance du 18 novembre 2020 et qui seront applicables jusqu'au 1^{er} avril prochain, ainsi que le programme de formation intensif proposé à nos adhérents tout au long du premier trimestre pour être efficace dans leurs missions.

En parallèle, l'ARC continue ses différents « combats », que ce soit pour faire annuler l'arrêté imposant l'individualisation des frais de chauffage, l'interdiction pour le syndic de proposer ses filiales ou encore de mieux le responsabiliser dans la gestion courante et prospective de ses copropriétés mandantes.

Il est aussi question de travailler sur le projet de loi « Convention Citoyenne pour le Climat » qui souhaite intégrer l'obligation d'un plan pluriannuel de travaux sans forcément en définir les contours ni les dispositifs d'accompagnement logistiques et financiers.

Comme on le constate une année 2021 chargée, mais que nous entamons avec beaucoup d'espoir et de vitalité.

Au nom du conseil d'administration, des bénévoles et des salariés, je vous souhaite une année 2021 remplie de succès que ce soit pour vos proches et votre copropriété. ■

Gérard Andrieux
Président de l'ARC



Une nouvelle « ordonnance copropriété » suite aux récentes mesures de confinement

Compte tenu de la nouvelle période d'état d'urgence sanitaire promulgué le 17 octobre 2020 jusqu'au 16 février 2021, qui a notamment imposé de nouvelles mesures de confinement, le 30 octobre dernier le gouvernement a obtenu des parlementaires une habilitation pour prendre par voie d'ordonnance, de nouvelles dispositions dérogatoires en matière de droit de la copropriété.

Celle-ci fait suite à l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 qui a été, elle-même, modifiée par l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020.

Une nouvelle ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020 a actualisé plusieurs dispositions dérogatoires issues des précédentes ordonnances, concernant les mandats de syndic et du conseil syndical, ainsi que les possibilités de tenue d'assemblée générale uniquement par correspondance.

C'est à travers l'ensemble de ces dispositions que les mandats et surtout l'organisation des assemblées générales devront se tenir.

I. LES PROLONGATIONS DES MANDATS DE SYNDIC ET DU CONSEIL SYNDICAL

L'ordonnance du 20 mai 2020 a précisé que les contrats de syndic qui ont expiré entre le 12 mars et le 23 juillet inclus bénéficiaient de droits d'une prolongation de leur mandat qui peut aller jusqu'au 31 janvier 2021.

La nouvelle ordonnance du 18 novembre 2020 a prévu dans son article 8 une nouvelle période, dans laquelle les contrats qui arrivaient à échéance seraient de droits prolongés.

Ainsi, « les contrats de mandat arrivés à échéance entre **le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 inclus** sont renouvelés dans les mêmes termes, jusqu'à la prise d'effet d'un nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette prise d'effet intervient **au plus tard au 31 janvier 2021** ».

« La rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les mêmes termes du contrat qui expire ou a expiré au prorata de la durée de son renouvellement. »

Cette nouvelle disposition apporte plusieurs informations importantes.

Avant de les indiquer, il faut préciser que les contrats de syndic qui sont arrivés à échéance entre le 24 juillet et le 28 octobre 2020 inclus ne bénéficient pas de disposition dérogatoire, impliquant que s'ils sont arrivés à échéance sans renouvellement de mandat, la copropriété se retrouve sans syndic.

De plus, les assemblées générales qui se sont tenues avant la publication de cette ordonnance, soit le 19 novembre 2020 ne sont pas concernées par cette disposition dérogatoire.

En ce qui concerne les nouvelles mesures, il faut être attentif à plusieurs subtilités. Tout d'abord, les contrats sont renouvelés dans les mêmes termes, impliquant que le syndic ne peut en aucun cas modifier les honoraires du forfait de base, ainsi que les tarifs des prestations complémentaires, supplémentaires ou privatives.

De plus, bien que le contrat soit renouvelé, la facturation des honoraires de base ne devra pas se faire sur l'intégralité de la durée du mandat, mais bien au prorata de sa prolongation qui doit prendre fin soit au maximum au 31 janvier 2021, soit par la prise d'effet d'un nouveau contrat voté par les copropriétaires au cours de l'assemblée générale.

Il faut être attentif à la rédaction de cette disposition qui précise que la prise d'effet du nouveau contrat doit intervenir au plus tard au 31 janvier 2021.

Par conséquent, la fin de la prolongation dérogatoire du contrat du syndic en place n'est pas forcément la date de la tenue de l'assemblée générale amenée à élire un nouveau syndic, mais bien la prise d'effet du nouveau contrat validé par l'assemblée générale.

Autrement dit, l'assemblée générale peut se tenir au cours du mois de décembre tout en laissant perdurer la prolongation du contrat du syndic en place jusqu'au 31 janvier 2021.

Cette notion est importante, car de nombreux syndics vont essayer d'inciter, voire d'imposer que leur nouveau contrat prendra effet non pas un jour franc après la tenue de l'assemblée générale, mais à compter du 1er février 2021.

Leur objectif est de gagner du temps sur leur mandat, entraînant une prolongation de leurs honoraires.



Le conseil syndical ne devra pas se fourvoyer, en prévoyant dans la résolution relative à la désignation du syndic que le nouveau contrat prendra effet un jour franc après la tenue de l'assemblée générale comme le prévoit l'article 18 chapitre VII de la loi du 10 juillet 1965 et non à la date butoir du 31 janvier 2021. Ce même article prévoit également que les mandats des conseillers syndicaux qui expirent ou ont expiré entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 inclus, se prolongent de droits jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qui doit se tenir au plus tard au 31 janvier 2021. Il est intéressant de noter que le renouvellement du mandat des conseillers syndicaux est de facto conditionné par la tenue d'une assemblée générale. Autrement dit, si l'assemblée générale se tient le 6 janvier 2021, les mandats des conseillers syndicaux, qui ont bénéficié de la prolongation de leur mandat, prendront fin à cette date, sachant qu'au cours de cette réunion une nouvelle élection des membres du conseil syndical doit être prévue.

II. LES MESURES DÉROGATOIRES EN MATIÈRE DE TENUE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Cette même ordonnance a actualisé les dispositions dérogatoires prévues initialement dans l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 en matière de tenue d'assemblée générale uniquement par correspondance. Jusqu'au 1^{er} avril 2021, le syndic peut seul décider d'imposer que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique, mais uniquement par visioconférence et par vote par correspondance ou à défaut uniquement par correspondance. En effet, l'option du vote par correspondance n'est envisageable que « lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible. » Par ailleurs, il s'agit bien d'une possibilité ouverte au syndic et non pas d'une exigence, impliquant que si les conditions

sanitaires le permettent - d'ici le 1^{er} avril 2021 - le syndic avec le conseil syndical peuvent convenir de tenir l'assemblée générale en présentiel ou en combinant le présentiel avec du distanciel, ainsi que le vote par correspondance. Cela est d'autant plus envisageable que

“

Les mandats des conseillers syndicaux qui expirent ou ont expiré entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 inclus, se prolongent de droits jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qui doit se tenir au plus tard au 31 janvier 2021.

”

l'article 3 du décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 interdit tout rassemblement, réunion ou activité uniquement sur la voie publique ou dans un lieu ouvert au public, mettant en présence de manière simultanée plus de six personnes. Or, les assemblées générales de copropriétaires qui se tiennent dans un lieu privatisé (non ouvert au public) ne sont pas concernées par cette limitation.

En effet, un arrêt de la cour d'appel de Besançon du 5 janvier 1978, précise « [qu']un lieu privé doit être conçu comme un endroit qui n'est ouvert à personne sauf autorisation de celui qui l'occupe de manière permanente ou temporaire. ». Néanmoins, il est impératif de respecter les mesures « d'hygiène et de distanciation sociale, incluant la distanciation physique d'au moins un mètre entre deux personnes, dites barrières », indiqué à l'article 1^{er} de ce même décret. Est également maintenue jusqu'au 1^{er} avril 2021 la dérogation qui permet à un mandataire de recevoir plus de trois délégations de vote, si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excèdent pas 15% des voix du syndicat des

copropriétaires. Pour mémoire, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 fixe le seuil à 10%. De plus, pour les assemblées générales convoquées à une date comprise entre **le 29 octobre 2020 et le 4 décembre 2020**, « le syndic peut, à tout moment, informer les copropriétaires par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information que les



L'option du vote par correspondance n'est envisageable que « lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible. »

décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance ».

Cette nouvelle écriture corrige la disposition précédente qui permettait au syndic d'user de cette procédure, mais uniquement s'il disposait encore d'un délai de 15 jours avant la date de la tenue de l'assemblée générale.

Cette exigence est à présent levée, impliquant que le syndic peut « du jour au lendemain » substituer l'assemblée générale qui devait se tenir en présentiel uniquement via le vote par correspondance.

Néanmoins, dans ce cas le syndic doit envoyer un courrier d'information aux copropriétaires qui fixe un nouveau délai de réception des formulaires de vote par correspondance, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la réception de ce courrier. Un exemplaire du formulaire de vote par correspondance est joint au courrier d'information. Là aussi, il faut retenir deux éléments importants.

Tout d'abord, le syndic n'a pas à notifier cette information, mais doit tout de même établir avec certitude la date de réception de cette information, impliquant au minimum l'envoi d'un courrier avec suivi.

Par ailleurs, il ne s'agit pas d'une reconvo-cation, mais bien d'un report de date de tenue d'assemblée générale, impliquant qu'il ne soit pas nécessaire de notifier

“
***Jusqu'au 1^{er} avril 2021, le syndic peut
 seul décider d'imposer que les
 copropriétaires ne participent pas
 à l'assemblée générale par présence
 physique, mais uniquement par
 visioconférence et par vote par
 correspondance ou à défaut uniquement
 par correspondance.***
 ”

une nouvelle fois la convocation ni les pièces jointes.

III. LES POINTS NON ABORDÉS À TRAVERS CETTE ORDONNANCE

Les professionnels souhaitaient profiter de cette ordonnance pour déjà détricoter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que celles du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 2 juillet 2020.

En l'occurrence, ils souhaitaient supprimer le délai incompressible de trois jours francs avant la date de la tenue de l'assemblée générale qui permet de prendre en compte les formulaires de vote par correspondance.

Cette demande n'a pas été suivie d'effet, impliquant que les dispositions de l'article 9 bis du décret du 17 mars 1967 restent en vigueur, à savoir que « pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. »

Bien que cette demande n'ait pas été suivie d'effet, il est intéressant d'identifier les projections des professionnels et leur volonté de supprimer « ces trois jours d'observation » qui permettent au syndic et surtout au conseil syndical d'étudier les formulaires, sans que ne sortent du chapeau, deux heures avant l'assemblée générale, de nouveaux votes.

Par ailleurs, l'ordonnance occulte un problème pour-

tant essentiel, qui est l'exigibilité des appels de fonds du budget prévisionnel de l'exercice 2021. Et pour cause, c'est lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de 2019 que se fixe le budget prévisionnel de l'exercice 2021.

Or, si cette assemblée générale n'est pas encore tenue, le syndic ne peut théoriquement pas appeler les fonds de l'exercice 2021, tant que le budget n'est pas voté.

En pratique, les syndicats vont se baser sur le budget de l'exercice précédent pour procéder aux appels de fonds des charges courantes, sachant qu'ils ne seront pas exigibles, entraînant que le syndic ne pourra pas engager d'actes de contentieux à l'égard du copropriétaire débiteur pour défaut de paiement.

Pour éviter cette difficulté, il est nécessaire de tenir les assemblées générales avant l'ouverture du nouvel exercice, permettant de valider en amont le budget prévisionnel et par voie de conséquence, rendre les appels de fonds exigibles. ■

La sélection
des guides de l'ARC



LE NOUVEAU GUIDE INCONTOURNABLE PUBLIÉ PAR L'ARC REPRENANT L'ENSEMBLE DES NOUVELLES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Face à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a réformé en profondeur la loi du 10 juillet 1965, ainsi que la publication du décret du 2 juillet 2020 qui a modifié le décret du 17 mars 1967, l'ARC a rédigé un guide complet de plus de 300 pages reprenant par thématique chacune des nouvelles dispositions, en indiquant les textes de référence et surtout nos préconisations afin d'éviter tout abus du syndic.

Ce guide s'inscrit dans une nouvelle collection qui présente pas moins de dix nouveaux titres, que vous pouvez consulter et commander à partir de l'onglet « librairie » se situant sur le site internet de l'ARC. ■



Une suppression du compte « avance travaux », mais son maintien est tout de même nécessaire

La loi ALUR a introduit le principe du « fonds travaux » et a supprimé l'obligation faite aux syndicis de proposer tous les trois ans à l'assemblée générale la constitution d'une « avance travaux » qui était mentionnée dans l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour répondre à la création du fonds travaux, l'arrêté du 27 décembre 2016 a introduit dans la nomenclature comptable un nouveau compte « 105 fonds de travaux » qui permet d'identifier les sommes appelées auprès des copropriétaires, ainsi qu'un compte « 705 affectation du fonds travaux » qui indique les sommes concrètement utilisées. En revanche, cet arrêté n'a pas en parallèle supprimé dans la nomenclature comptable le compte « 1032 avance travaux au titre de l'article 18, 6e alinéa de la loi susvisée », bien que son libellé fasse mention à une référence légale obsolète.

Il aura fallu attendre presque six ans après la promulgation de la loi ALUR, pour que l'arrêté du 20 août 2020 prévoie de « barrer » dans la nomenclature comptable le compte « 1032 avance travaux ... ».

Néanmoins, comme nous allons le constater, ce compte doit malgré tout continuer à figurer dans la comptabilité, ainsi que dans les différents documents comptables tant que les sommes y figurant ne sont pas affectées.

I. UN COMPTE QUI DOIT ÊTRE BARRÉ DANS LES DOCUMENTS COMPTABLES

Indépendamment de l'ancienne obligation inscrite dans l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965, de nombreuses copropriétés ont constitué une avance travaux, afin de prévenir leur financement.

D'autres, continuent toujours à l'abonder du fait qu'il présente un « avantage » pour les copropriétaires, qui est la possibilité de rembourser les sommes versées soit par une décision d'assemblée générale soit en cas de vente de leur lot.

C'est d'ailleurs cet « avantage » qui a été considéré par les pouvoirs publics comme un inconvénient, les persuadant que les sommes appelées dans le cadre du fonds travaux sont définitivement acquises au lot sans possibilité de remboursement. Compte tenu du fait qu'il existe encore des sommes sur le compte « 1032 avance travaux... », il est indispensable de conserver dans la comptabilité ce compte

afin d'identifier les montants disponibles en vue de leur affectation.

Ni le syndic, ni le conseil syndical ne peuvent unilatéralement décider d'affecter ces sommes à un autre compte, et encore moins sur le compte « 105 fonds travaux ».

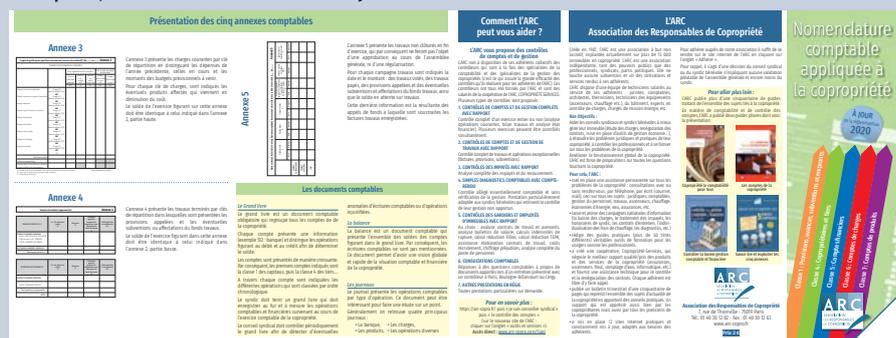
Et pour cause, comme indiqué précédemment les sommes afférentes au fonds travaux sont non remboursables, ce qui n'est pas le cas pour celles votées dans le cadre d'une avance travaux.

La sélection des guides de l'ARC



LA NOMENCLATURE COMPTABLE APPLIQUÉE À LA COPROPRIÉTÉ

Ce dépliant reprend les différents comptes comptables appliqués à la copropriété. Suite à l'entrée en vigueur de nouveaux textes réglementaires créant de nouveaux comptes, ce fascicule a été mis à jour.



II. LES OPTIONS POUR SUPPRIMER CE COMPTE DANS LA COMPTABILITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

Pour supprimer définitivement dans la comptabilité de la copropriété le compte « 1032 avance travaux... », il est impératif que l'assemblée générale traite de l'affectation des sommes y figurant. Plusieurs options sont possibles et nécessitent que l'assemblée générale décide soit :

- de rembourser intégralement ou partiellement auprès des copropriétaires les sommes figurant sur le compte « 1032 avance travaux... ». Cette solution est peu recommandée, compte tenu des difficultés à financer dans le temps les travaux.
- l'affectation des sommes figurant sur le compte « 1032 avance travaux... » sur le compte « 105 fonds travaux ». Cette décision impliquera que les sommes ne seront plus remboursables aux copropriétaires, même si elles n'ont pas été concrètement utilisées au jour de la vente du lot.
- l'affectation des sommes figurant dans le compte « 1032 avance travaux... » pour provisionner les travaux votés. Ce principe permettra de réduire les sommes à appeler auprès des copropriétaires.
- l'affectation du compte « 1032 avance travaux... » vers un autre compte d'avances, par exemple « 1033 avance d'opération travaux », ce qui permettra de maintenir les « avantages » de la constitution d'une avance par rapport à une provision.

III. DES ANNEXES COMPTABLES QUI ÉVOLUENT

Le décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020 a profité des nouvelles dispositions réglementaires issues du décret du 2 juillet 2020, pour faire évoluer les annexes comptables, notamment en barrant sur l'annexe 1 le compte « 1032 avance travaux... ».

Le conseil syndical devra être extrêmement vigilant sur le maintien de la présentation de ce compte tant qu'il y figure des sommes.

Sa suppression unilatérale par le syndic devrait entraîner un déséquilibre de l'annexe 1, à moins que ce dernier ait décidé d'affecter les sommes y afférant sur un autre compte.

Cette opération est tout aussi illégale, puisque seule l'assemblée générale peut décider d'une nouvelle affectation.

Cette interdiction s'applique également si le syndic décide d'affecter les sommes

afférentes au fonds travaux vers un autre compte d'avance.

En effet, même si le statut juridique des sommes reste identique, à savoir d'être remboursable, il est impératif que les copropriétaires se prononcent dans le cadre d'un vote, afin d'identifier l'origine et la destination des sommes utilisées. Voici comment doit être présentée la partie haute de l'annexe 1 :

Etat financier après répartition				ANNEXE 1	
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
			1031 Avances de trésorerie		
53 Caisse			1032 Avances travaux (supprimé)		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds travaux		
			106 Provision pour travaux au titre de la délégation de pouvoir accordé au conseil syndical		
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible			Total 1		
Total 1					



NE PAS CONFONDRE AVANCE DE TRÉSORERIE ET FONDS TRAVAUX

Bien souvent, les syndics créent un amalgame entre l'avance de trésorerie et le fonds travaux, en indiquant que les montants de ces deux comptes doivent être fixés en fonction du budget prévisionnel. Ils indiquent que l'avance de trésorerie doit atteindre un sixième du budget prévisionnel, ce qui est faux, entraînant des appels de fonds supplémentaires et inutiles à la charge des copropriétaires. En parallèle, ils affirment que le fonds travaux est fixé à 5% du budget prévisionnel ce qui est également erroné, puisqu'il s'agit d'un taux minimal et non d'un taux imposé.

A travers un article publié sur notre site internet, nous rappelons l'encadrement légal et réglementaire en matière de fixation de la cotisation du fonds travaux et de l'avance de trésorerie.

L'article est accessible à partir du lien suivant : <https://arc-copro.com/vsrp> ■

Enfin un financement des travaux pour le syndicat des copropriétaires

Habituellement, les nouvelles mesures de financement qui sont mises en œuvre pour faciliter les travaux de rénovation énergétique sont principalement destinées aux propriétaires et copropriétaires à titre individuel mais rarement à titre collectif.

À partir du 1^{er} janvier 2021, suite au Plan de relance consécutif à la crise de la COVID-19, le dispositif MaPrimRénov', piloté par l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), qui vient d'être réformé pour être étendu à tous les copropriétaires, est également étendu à toutes les copropriétés par extension de l'aide Habiter Mieux Copropriété pour des travaux ambitieux de rénovation énergétique sur les parties communes, les équipements collectifs ainsi que des travaux privés d'intérêt collectif, sans conditions de revenus ni de statut (résident ou bailleur) des copropriétaires.

I. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Pour être éligible, la copropriété doit respecter les conditions suivantes :

- La copropriété doit être inscrite au registre des copropriétés ;
- La copropriété doit être constituée de 75 % de résidences principales occupées par des copropriétaires résidents ou des locataires. Ce dispositif ne concerne donc pas les résidences secondaires ;
- Le projet de rénovation doit permettre d'atteindre un minimum de 35 % de gain énergétique, objectif mesurable selon la méthode de calcul réglementaire et impliquant le recours à des études thermiques.
- Une mission d'accompagnement par un professionnel notamment pour le montage des financements (ingénierie financière) et pour le montage du dossier de demande d'aides. Ce professionnel ne peut être la société qui exécute les travaux ;
- Les travaux doivent être réalisés par une entreprise labellisée RGE (Reconnue Garante de l'Environnement). Pour vérifier la labellisation de l'entreprise, il est possible de consulter les sites

www.faire.gouv.fr ou www.renovation-info-service.gouv.fr;

- La demande se fait impérativement sur le site internet www.maprimerenov.gouv.fr

II. MONTANT DES AIDES

- Le montant des aides socles est de 25 % du montant global des travaux, dans une limite de 15.000 € de travaux par appartement, soit 3.750 € par logement, hors bonus.
- Ces aides sont votées à la majorité absolue (article 25) en assemblée générale et sont réparties selon les tantièmes travaux.
- Elles sont encaissées sur le compte du Syndicat des copropriétaires

MaPrimRénov' Copropriété est un dispositif qui encourage les rénovations globales (car il est presque impossible d'atteindre les 35 % de gain d'énergie en ne faisant que des travaux partiels), il introduit aussi le concept de **bonus**, pour encourager les projets particulièrement ambitieux :

- 500 € supplémentaires par logement si les travaux permettent de sortir la copropriété du statut de passoire thermique (étiquette initiale avant travaux F ou G).
- 500 € supplémentaires par logement pour un bâtiment atteignant l'étiquette A ou B caractérisant les bâtiments BBC (Bâtiment Basse Consommation).
- L'accompagnement par une assistance à maîtrise d'ouvrage (ce qui est une obligation) financée à hauteur de 30 % de la prestation (plafonnée à 600 € par logement) dans la limite de 180 € par logement et 900 € minimum par copropriété. Ces aides sont cumulables avec les CEE (certificats d'économie d'énergie) d'un montant moyen de 2.000 € par logement,

les aides des collectivités locales, les offres Coup de Pouce, la TVA à taux réduit de 5,5 % et les éco-prêts à taux zéro collectifs. Elles se rajoutent également aux aides individuelles MaPrimerenov' lorsqu'elles sont obtenues pour la rénovation des parties privatives.

Pour les copropriétés fragiles (impayés supérieurs à 8 %), il existe une aide complémentaire de l'ANAH non cumulable avec les CEE :

- 3.000 € d'abondement par logement pour les copropriétés fragiles (impayé supérieur à 8 %) ou situées dans un quartier en renouvellement urbain.

Le financement MaPrimRénov' Copropriété sera disponible à partir du 1^{er} janvier 2021. Néanmoins, les travaux qui ont été signés à compter du 1^{er} octobre 2020 sont éligibles.

A partir du 1^{er} janvier 2021, le dépôt du dossier de demande devra intervenir avant l'engagement des travaux.

Ce dispositif est pour l'instant valable jusqu'à fin décembre 2022. Il est inédit et peut évoluer ou subir des modifications, notamment en raison de la situation sanitaire.

Pour en savoir plus, vous pouvez contacter Copropriété-Services en téléphonant au **01.40.30.42.82** ou en envoyant un mail à coproservices@arc-copro.fr.

Vous pouvez également contacter un conseiller FAIRE au **0 808 800 700**.

Pour en savoir+ :

Lire l'article du site internet : « *De nouvelles subventions spécifiques aux copropriétés pour réaliser des travaux de rénovation énergétique* » à l'adresse suivante : www.arc-copro.com/h9e3

Les prochaines journées de formation écolière de l'ARC à ne surtout pas manquer !

L'année 2021 s'annonce particulièrement décisive pour les copropriétés.

En effet, elles doivent absorber l'ensemble des nouvelles dispositions issues des réformes légales et réglementaires et également répondre à l'urgence de réaliser des travaux d'entretien.

Ce contexte s'inscrit dans un cadre sanitaire particulier qui limite les pouvoirs d'action du conseil syndical, ainsi que la souveraineté des assemblées générales.

Et pour cause, nombreux syndicats évoquent la covid-19 pour justifier leur retard à remettre au conseil syndical les documents comptables et juridiques de la copropriété ou encore pour imposer la tenue de l'assemblée générale uniquement par correspondance.

Cette situation entraîne de nombreux abus tels que des questions ou résolutions inscrites à l'ordre du jour qui n'ont pas lieu d'être, et qui entraînent un préjudice pour la copropriété ou encore des documents comptables qui présentent de graves incohérences, ne pouvant être validés en l'état.

Afin d'alerter les conseillers syndicaux et surtout les former pour détecter les différentes dérives possibles, l'ARC va organiser deux journées écolières traitant particulièrement de ces deux enjeux.

I. QUESTIONS ET RÉOLUTIONS À SUPPRIMER OU À AMENDER DANS L'ORDRE DU JOUR

La possibilité donnée au syndic de tenir l'assemblée générale uniquement par correspondance, et ce jusqu'au 1^{er} avril 2021 (voir rubrique actualités), implique que non seulement les copropriétaires ne peuvent plus débattre sur l'intérêt des questions soumises, ni même amender les résolutions.

Cette situation impose une vigilance accrue du conseil syndical lors de l'élaboration de la convocation d'assemblée générale. En effet, il doit s'assurer que les questions inscrites à l'ordre du jour sont bien justifiées, à défaut de demander leur suppression, et que les résolutions soient rédigées en conformité avec les dispositions légales et dans l'intérêt de la copropriété. Comme nous allons le constater à travers cette journée écolière, les abus sont nombreux et ont tous comme point commun de défendre les intérêts économiques du syndic.

Ils concernent la validation : de mandats illégaux, de prestations de services inutiles, de facturations abusives, de travaux superflus, d'appels de provisions injustifiés, de délégations de pouvoirs dangereuses, d'augmentations de budgets incohérentes, ...

Au-delà de mettre en difficulté la copropriété, ces décisions entraînent de nouvelles dépenses qui n'ont pas lieu d'être, surtout en cette période de crise économique.

Mercredis
20 & 27 janvier

C'est dans ce contexte que l'ARC organise une journée écolière, afin de permettre aux conseillers syndicaux de reprendre la main sur l'élaboration de l'ordre du jour.

Cette journée se décomposera en deux séances de quatre heures le mercredi 20 janvier 2021 et le mercredi 27 janvier

► **La première partie se déroulera le mercredi 20 janvier 2021, de 14h à 18h00**

- A travers cette séance seront abordées les modalités d'élaboration et de tenue d'assemblée générale.
- Il sera question de préciser les droits du conseil syndical, les actions préalables à mener, les informations à recueillir et les contrôles à réaliser avant, pendant et après la tenue de l'assemblée générale.

► **La deuxième partie se déroulera le mercredi 27 janvier 2021 de 14h à 18h00**

- A l'occasion de cette séance, seront reprises les diverses questions et résolutions inscrites à l'ordre du jour par les syndicats, qui présentent fréquemment des abus voire des illégalités, afin d'identifier les éléments à contrôler en vue de leur suppression ou de leur correction.
- Au fur et à mesure de la présentation des questions et résolutions, nous en profiterons pour rappeler la réglementation en vigueur.

Ces deux formations se tiendront en distanciel.

Comme d'habitude, la formation sera projetée, permettant de suivre l'évolution des démonstrations et des réflexions présentées, en réservant un temps de question/réponse.

II. FORMATION SUR LA DÉTECTION ET LE TRAITEMENT DES IMPAYÉS DE CHARGES

La crise économique liée à la covid-19 va vraisemblablement avoir des impacts sur le fonctionnement des copropriétés, avec notamment une augmentation des impayés de charges.

Afin d'éviter un basculement de la copropriété dans une fragilité, il est essentiel que le conseil syndical puisse rapidement identifier les impayés de charges afin de les traiter, réduisant ainsi les difficultés de trésorerie et les frais de contentieux qui sont souvent coûteux.

Pour cela, le conseil syndical doit en premier lieu savoir lire et exploiter les documents comptables, afin d'identifier l'évolution des impayés et les dettes des différents copropriétaires débiteurs.

La détection de ces informations sources permettra dans un second temps d'adapter avec le syndic l'action à mener qui peut être amiable ou contentieuse en fonction de l'importance de la dette et du type de copropriétaire (bailleur, occupant, débiteur chronique...).

**Mercredi
17 février**

À travers une demi-journée de formation, qui sera décomposée en deux parties nous aborderons : comment identifier dans la comptabilité les impayés de charges et leur évolution, puis nous présenterons les différents recours possibles en matière de recouvrement.

Comme on le constatera, plusieurs actions sont possibles, ne nécessitant pas forcément d'engager des frais importants.

**Cette session sera organisée
le mercredi 17 février 2021
de 14h00 à 18h00
en distanciel sous la supervision
du directeur général de l'ARC M. Emile HAGEGE.**

À l'occasion de cette formation seront invités des avocats spécialisés en recouvrement, ainsi qu'une ancienne magistrate du tribunal judiciaire qui donnera des préconisations pour éviter que la copropriété se retrouve déboutée de sa demande du fait d'un vice de procédure ou d'un défaut d'information.

III. FORMATION PRATIQUE SUR LA LECTURE DES CINQ ANNEXES COMPTABLES

Une des difficultés majeures pour les conseillers syndicaux est le contrôle des documents comptables et en particulier les cinq annexes qui doivent impérativement être jointes à la convocation d'assemblée générale.

Ces documents répondent à des pratiques réglementaires, que ce soit au niveau de leur présentation ou de la saisie des données à renseigner.

D'ailleurs, ils ont récemment évolué avec l'introduction de nouveaux comptes dédiés au suivi comptable liés à la délégation de pouvoir étendue donnée au conseil syndical.

Refuser d'analyser ces annexes serait une erreur, puisque c'est à travers celles-ci que l'on peut sonder la réelle santé financière et économique de la copropriété en détectant notamment le taux des impayés des copropriétaires ou des fournisseurs, la capacité de réaliser des travaux, le montant des dépenses ou encore les travaux non terminés malgré leur financement intégral.

Plus que cela, c'est uniquement sur la base de ces documents que les copropriétaires sont amenés à approuver les dépenses de l'exercice ou le budget prévisionnel de l'année à venir.

Pour permettre aux conseillers syndicaux d'être en mesure d'analyser ces documents, l'ARC organise une séance de formation pratique sur la lecture et l'exploitation des cinq annexes comptables.

Pour ce faire, il est nécessaire que le formateur travaille en simultané avec les conseillers syndicaux, qui doivent au préalable se procurer les cinq annexes comptables de leur copropriété, au mieux de l'exercice à approuver, au pire celles de l'année précédente.

Cette approche permettra de traiter chacune des annexes comptables en reprenant chaque ligne et compte, afin d'expliquer l'information y figurant et identifier les éventuelles anomalies.

Il sera aussi question de comparer les informations figurant sur les cinq annexes comptables, sachant qu'elles sont interdépendantes.

**Mardi
16 mars**

Cette séance se tiendra le :

**Mardi 16 mars 2021 de 14h à 18h
en présentiel et/ou en distanciel**

- Comme il est d'usage, un temps de question/réponse sera prévu pour permettre aux participants d'interroger le formateur sur des problèmes précis liés à la lecture des annexes.
- Cette session de formation, qui est gratuite pour les adhérents, sera dispensée par le directeur général de l'ARC M. Emile HAGEGE.
- Une inscription préalable est tout de même nécessaire, afin d'adapter le dispositif en fonction du nombre d'inscrits dans la limite des places disponibles.
- Pour cela, il suffit de s'inscrire auprès de l'accueil de l'ARC au **01 40 30 12 82**, en précisant votre préférence de participation à savoir en présentiel ou en distanciel.
- Un mail de confirmation vous indiquera les modalités pratiques retenues pour cette journée écolière, avec éventuellement le lien pour se connecter à la formation en ligne.

**Evènements à inscrire dans le marbre
dans vos agendas !**

ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRÉTIÉ

« Journées écolières »

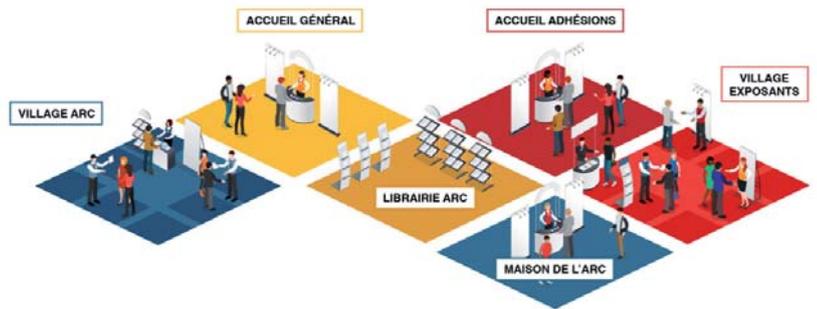
Mercredis 20 et 27 janvier 2021
Mercredi 17 février 2021
Mardi 16 mars 2021

Assurée par Emile Hagege
Directeur Général de l'ARC

Un succès pour le premier salon digital de l'ARC

Le 12^{ème} Salon Indépendant de la Copropriété organisé annuellement par l'ARC s'est tenu pour la première fois en distanciel selon une formule 100% digitale du 16 au 20 novembre 2020.

Les supports de présentation et les vidéos des conférences et ateliers sont accessibles via le Portail de l'Adhérent (www.leportaildeladherent.fr) réservé aux adhérents collectifs de l'ARC.



I. L'ANALYSE DU BILAN DES VISITES

Et ce que l'on peut constater au travers de l'analyse des données de connexion, de visite et de consultation, c'est que cet événement a été un véritable succès du fait que :

- Le nombre de visites du salon, plus de 13 000, a été de trois à 5 fois plus important que celui des salons précédents tenus en présentiel ;
- Le nombre de pages vues a été proche de 70 000 ce qui montre que chaque visiteur a pris le temps de « déambuler » dans le salon numérique et de visiter la soixantaine de stands constituant les villages d'exposition ;
- La participation aux conférences, débats et ateliers a également été bien supérieure à celle des années précédentes avec une moyenne de 300 connexions par conférence et de 150 par atelier ou débat.

La comparaison de la qualité des participants avec la moyenne des années précédentes (2017 à 2019) est également intéressante à analyser :

- Le taux des conseils syndicaux (73 %) est en hausse de 5% ;
 - Le taux des syndicats bénévoles (14%) est quasi stable ;
 - Le taux des copropriétaires et autres (13%) est en baisse de 6%.
- Selon la même approche, l'analyse comparative du niveau de participation des adhérents de l'ARC donne les résultats suivants :
- Le taux d'adhérents collectifs (76%) est en baisse de 4% ;
 - Le taux d'adhérents individuels (8%) est stable ;
 - Le taux de non adhérents (16%) est en hausse de 16%.

Le croisement de ces deux analyses montre que, relativement, beaucoup plus de conseils syndicaux non adhérents ont participé à cette manifestation.

Le bilan de la localisation géographique des participants est également intéressant à analyser :

- Le taux de participants parisiens (23%) est en baisse de 17% ;
- Le taux de participants franciliens (48%) est quasi stable ;
- Le taux de participants de province (28%) est en hausse de 15%.

Ces données montrent que nous avons eu, relativement, moins de parisiens (qui visiblement préfèrent le présentiel à l'Espace Charenton) et beaucoup plus de provinciaux, ce qui n'est pas une surprise...

II. L'ANALYSE DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

Nous avons également sondé le degré de satisfaction des participants en leur posant plusieurs questions :

- ▶ **Avez-vous apprécié l'organisation de ce salon numérique ?** 86% sont très satisfaits et 13% sont plutôt satisfaits
- ▶ **Avez-vous trouvé sa programmation équilibrée et pertinente ?** 73% sont très satisfaits et 27% plutôt satisfaits
- ▶ **Avez-vous visité des stands ?** 28% ont visité des stands
- ▶ **Avez-vous consulté la librairie ?** 43% l'ont visité et 15% d'entre eux ont passé une commande
- ▶ **Avez-vous tenté d'établir une consultation ZOOM ?** 55% ont tenté d'établir une consultation ZOOM

Concernant les exposants, ces derniers ont unanimement apprécié de participer à cette première manifestation très avant-gardiste. Ils ont été agréablement surpris par le nombre de participants à leurs ateliers mais ont déploré toutefois le faible nombre de consultations réalisées sur leur stand du fait des problèmes techniques rencontrés et peut-être de la frilosité de certains visiteurs. Ce sera effectivement un des points à améliorer si nous organisons un nouveau salon numérique.

C'est pour combler ce faible taux de consultations que le site du salon numérique www.salon-numerique-arc.fr va rester accessible jusqu'au prochain salon, ce qui permettra à ses visiteurs de contacter et de consulter les entreprises exposantes. Cela concerne en particulier tous ceux qui n'ont pas eu le temps de le faire du fait d'une programmation de conférences et d'ateliers très chargée.

III. LES LEÇONS A TIRER DE CE PREMIER ÉVÉNEMENT ENTièrement DIGITAL

Nous constatons un véritable engouement pour ce type de manifestation 100% digital de la part des provinciaux et des franciliens.

Si nous renouvelons ce type de manifestation, plusieurs points devront faire l'objet d'une attention particulière :

- Assurer une meilleure visibilité des stands des exposants et de la librairie ;
- Alléger la programmation des conférences et des ateliers afin de laisser « du temps de visite » des stands, à l'instar de ce que l'on fait lors de nos salons présentiels ;
- Diversifier les possibilités de contacter les exposants si l'option visioconférence ne fonctionne pas correctement. ■

Une nouvelle mouture du contrat-type de syndic « renforcée »

A la suite de l'« ordonnance copropriété » du 30 octobre 2019 qui a modifié la loi du 10 juillet 1965 une évolution du décret date du 17 mars 1967 a été nécessaire. Dans le cadre des négociations de ce nouveau décret, a été également introduite une modification du contrat type réglementaire tel que défini par le décret du 26 mars 2015. Cette volonté émanait aussi bien de l'ARC que des chambres professionnelles, mais bien évidemment pas pour les mêmes raisons. Alors que les professionnels réclamaient que soient intégrées de nouvelles prestations pouvant faire l'objet de facturation supplémentaire, l'ARC souhaitait corriger les imperfections du contrat type.

En définitive, le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 a modifié le décret du 17 mars 1967 en intégrant une nouvelle mouture du contrat type, qui est insérée en annexe de ce dernier décret.

À notre grande satisfaction, le contrat type n'a pas prévu de nouvelles prestations pouvant faire l'objet d'une facturation, mais a introduit de nouvelles clauses et modalités de tarification plus sécurisantes pour le syndicat des copropriétaires. Soyons clairs, il ne s'agit pas de répondre favorablement à une demande de l'ARC, mais d'adapter les dispositions réglementaires à la réalité de la situation.

Or, actuellement rien ne justifie de prévoir dans le contrat type d'autres prestations facturables, alors qu'effectivement il existe des dérives pratiquées par les professionnels qui justifient un meilleur encadrement.

Le principe qui a été retenu par les pouvoirs publics est bien de maintenir le contrat type tel que défini par le décret du 26 mars 2015, tout en modifiant et en ajoutant des clauses pour d'une part le mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et d'autre part verrouiller les abus.

Ce nouveau contrat type est entré en vigueur depuis le 4 juillet 2020, devant être proposé à chaque convocation d'assemblée générale qui traite de l'élection du syndic.

À travers ce dossier, nous allons nous focaliser spécifiquement sur les évolutions apportées dans le contrat type, ainsi que les éléments à contrôler.

Nous en profiterons pour mettre en exergue des abus voire des illégalités commis fréquemment par les syndicats professionnels, et pour lequel il faudra être extrêmement vigilant avant de valider le contrat.

I. UNE REPRISE DES DISPOSITIONS DE L'ORDONNANCE DU 30 OCTOBRE 2019

L'« ordonnance copropriété » a modifié en profondeur la loi du 10 juillet 1965 concernant les modalités de désignation du syndic et de résiliation du contrat en cours de mandat.

Cette évolution a modifié intégralement les points 3, 4 et 5 du contrat type.

Ces derniers reprennent expressément les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, impliquant qu'au-delà d'avoir

un caractère légal elles ont également une valeur contractuelle. En l'occurrence, le point 3 fixe les conditions pour résilier le contrat du syndic à l'initiative du conseil syndical.

Pour cela, il doit justifier d'une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic, afin que lors de la prochaine assemblée générale, les copropriétaires se prononcent sur la résiliation effective du contrat en déterminant une date de prise d'effet. Le point 4 aborde la résiliation du contrat, mais cette fois-ci à l'initiative du syndic.

Elle doit se fonder sur une inexécution suffisamment grave du syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit alors notifier son intention au président du conseil syndical ou à défaut à chaque copropriétaire.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, il doit convoquer une assemblée générale pour acter la résiliation de son contrat, tout en devant impérativement inscrire à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Quant au point 5, il reprend les modalités légales de désignation d'un nouveau syndic qui se ferait en cours de mandat de celui en place, dans le cadre d'une mise en concurrence.

Elles prévoient que de manière anticipée et sans indemnité, l'assemblée générale peut mettre fin au mandat du syndic en place dans les trois mois précédant le terme de son contrat.

Ce principe permet de désigner un nouveau syndic qui entrera en fonction avant la fin du mandat du syndic en place.

Cette mesure se veut protectrice à l'égard du syndicat des copropriétaires puisqu'avant cette disposition légale, les syndicats réclamaient une indemnité pour motif de fin anticipée de leur contrat, qui était bien souvent validée par les tribunaux.

II. UN CONTRAT DE SYNDIC QUI DOIT PRENDRE EFFET AU MOINS UN JOUR FRANC APRÈS LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ÉLECTIVE

À plusieurs reprises, la jurisprudence a confirmé l'impossibilité de valider un contrat de syndic avec une date de prise d'effet

rétroactive à celle de la tenue de l'assemblée générale électorale. Autrement dit, il doit prévoir une date de prise d'effet postérieure à celle de l'assemblée générale, indépendamment des dates de l'exercice comptable ou civiles.

Ainsi, le contrat peut être signé pour une durée d'un an et six mois, qui se trouve être à cheval entre deux exercices comptables.

Pour éviter toute ambiguïté, la nouvelle mouture du contrat type a repris une disposition de l'« ordonnance copropriété », qui précise que le contrat de syndic devra entrer en vigueur au moins un jour franc après la date de la tenue d'assemblée générale.

Cette disposition confirme le principe d'interdiction de prise d'effet rétroactive, mais plus encore oblige le syndic sortant qui n'a pas été réélu à continuer la tenue de l'assemblée générale, et même à établir le procès-verbal et la régularisation des charges.

L'usage qui consistait à organiser au cours d'assemblées générales un « ballet » où le syndic non réélu sort de la salle pour laisser la place à celui désigné n'est plus possible.

III. DES PÉNALITÉS DÉFINIES PAR VOIE RÉGLEMENTAIRE

Le point 6.1 du contrat type traite des modalités de transmission de la fiche synthétique de la copropriété, à la suite d'une demande d'un copropriétaire.

Le contrat type prévoit des pénalités qui sont appliquées au-delà d'un mois en cas de retard du syndic à remettre ce document.

Le montant devait être convenu entre les parties lors de la négociation du contrat. Or, à la suite d'un contrôle de la répression des fraudes, il a été relevé que la grande majorité des syndicats avaient neutralisé ce dispositif en prévoyant un coût symbolique d'un euro, voire plus bas d'un centime.

Pour traiter cette dérive, le décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020 a fixé le montant des pénalités à quinze euros par jour de retard, qui doit à présent figurer dans cette clause.

Au-delà de cette évolution, l'intervention des pouvoirs publics

démontre encore une fois le manque de sérieux des syndicats professionnels, qui utilisent toutes les failles ou leur position dominante pour abuser de la situation et des syndicats des copropriétaires.

IV. LES MODALITÉS DE TRANSMISSION DES PIÈCES AU CONSEIL SYNDICAL

Grâce à l'intervention de l'ARC, la loi ELAN a introduit pour la première fois la notion de pénalité lorsque le syndic tarde à remettre au conseil syndical les documents réclamés qui concernent la copropriété.

Cette mesure a été reprise et consolidée par l'« ordonnance copropriété » modifiant l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Ce dispositif a également été retranscrit intégralement dans le point 6.2 du contrat type, impliquant qu'au-delà d'être légal, il est aussi contractuel. Le décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020 a fixé le montant des pénalités à quinze euros par jour de retard.

Il doit être expressément indiqué dans la clause, ne pouvant pas faire l'objet d'une négociation puisqu'il est déterminé par voie réglementaire.

Lors de la négociation du contrat de syndic et à plus forte raison avant sa validation, le conseil syndical devra s'assurer que le montant est bien précisé dans la clause, sachant que certains syndicats laissent volontairement ce champ non renseigné.

V. UN MEILLEUR ENCADREMENT DES RÉUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Que ce soit dans sa version d'origine ou actuelle, le contrat type prévoit que l'organisation des réunions du conseil syndical avec le syndic est optionnelle, pouvant n'en prévoir aucune incluse dans le forfait de base.

Ceci étant dit, il est inconcevable de valider un contrat qui ne prévoirait aucune réunion du conseil syndical, sachant qu'il est nécessaire de se réunir avec le syndic, ne serait-ce que pour élaborer la convocation d'assemblée générale.

Par conséquent, le contrat type doit prévoir au moins deux réu-

L'« ordonnance copropriété » a modifié en profondeur la loi du 10 juillet 1965 concernant les modalités de désignation du syndic et de résiliation du contrat en cours de mandat.



VIGILANCE SUR LES MODALITÉS DE PRÉLÈVEMENT DES HONORAIRES DU FORFAIT DE BASE

Le contrat-type impose de préciser les modalités de prélèvement des honoraires du forfait de base, en indiquant d'une part la fréquence (mensuel, trimestriel...) et d'autre part si elles doivent se faire « en avance » ou « à terme échu ».

Ces éléments ont plusieurs conséquences juridiques et comptables qu'il ne faut pas sous-estimer lors de l'élaboration du contrat de syndic.

A travers un article publié sur notre site internet, nous rappelons l'encadrement légal et réglementaire lié aux modalités de prélèvement des honoraires du forfait de base et ses conséquences, notamment en cas de désignation d'un nouveau syndic en cours du mandat de celui en place ou de résiliation de son contrat.

L'article est accessible à partir du lien suivant : <https://arc-copro.com/ibu1> ■

nions spécifiques pour l'élaboration de l'ordre du jour et une autre pour le contrôle des comptes.

La difficulté de l'ancienne version du contrat type est qu'elle ne précisait pas la plage horaire dans laquelle ces réunions comprises au forfait pouvaient se réaliser.

Partant de cette lacune, les syndicats imposaient qu'elles se tiennent pendant les heures ouvrables et facturaient leur tenue si le conseil syndical demandait qu'elles se déroulent en dehors des heures ouvrables.

Face à cet abus, la nouvelle mouture du contrat type impose de préciser au point 7.1.3 la plage horaire dans laquelle doivent se tenir les réunions du conseil syndical avec le syndic.

Il faudra être particulièrement vigilant sur les horaires affichés, sachant que si les réunions sont prévues entre 9h et 18h, celles qui se dérouleraient en dehors de ce créneau seraient facturées, même si le nombre de réunions prévues dans le forfait n'est pas atteint.

Le plus pratique est de se baser sur les usages du conseil syndical des années précédentes en matière de réunion avec le syndic.

Ces réunions peuvent se faire par visioconférence, surtout en cette période de crise sanitaire dans la mesure où le conseil syndical est volontaire et dispose de l'infrastructure informatique adéquate.

Le syndic ne peut pas se cacher derrière des mesures sanitaires pour empêcher ces réunions de travail, d'autant plus s'il faut aborder des questions stratégiques telles que l'ordre du jour de l'assemblée générale.

VI. UNE MEILLEURE PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE TARIFICATION EN CAS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUPPLÉMENTAIRE

Le contrat type donne la possibilité de facturer la tenue d'une assemblée générale supplémentaire à celle déjà prévue dans le forfait.

Compte tenu de leur position de monopole, la grande majorité des syndicats ont prévu dans leur contrat des modalités de tarification aberrantes et disproportionnées, en prévoyant un forfait de base auquel s'ajoutent des vacations horaires et même en ajoutant un tarif par lot.

Pour traiter cette dérive, les pouvoirs publics ont encore été contraints d'intervenir en indiquant que les modalités de tarification pouvaient soit prévoir un tarif convenu entre les parties, soit un tarif à la vacation horaire avec « une majoration spécifique unique pour dépassement d'honoraire convenu qui doit être exprimé en pourcentage. »

Pour bien comprendre cette évolution essentielle, il faut mettre en exergue le point 7.2.1 du contrat type qui définit les modalités de rémunération des prestations particulières.

Celui-ci prévoit une alternative qui s'exprime soit sur la base d'un tarif forfaitaire « total » convenu par les parties soit au « seul » coût horaire appliqué au prorata du temps passé.

Par conséquent, le syndic ne peut pas prévoir pour une même prestation deux types de tarification : un forfait auquel s'ajoutent des vacations horaires.

De plus, le contrat type interdit d'une part une tarification différenciée en fonction du salarié du cabinet qui intervient pour assurer la prestation, et d'autre part un tarif horaire progressif en fonction de l'heure.

Le contrat type doit prévoir un tarif horaire qui s'applique pour l'ensemble des prestations complémentaires ou supplémentaires.

Ceci étant dit, le contrat type prévoit une exception pour la préparation et la convocation des tenues d'assemblées générales supplémentaires puisqu'il est prévu d'insérer une majoration « unique » du tarif horaire en cas de dépassement de la durée précisée au contrat.

Ce terme « unique » implique que le syndic ne peut prévoir qu'une majoration exprimée en pourcentage du tarif horaire, et non un taux progressif en fonction du créneau horaire ou de la durée de dépassement du temps convenu.

Néanmoins, le contrat ne pourra pas prévoir des modalités de tarification en cascade, à savoir un montant convenu par les parties auquel s'ajoute une vacation horaire.

VII. UN TARIF PLAFONNÉ DE L'ÉTAT DATÉ

La loi ALUR qui date du 24 mars 2014 a introduit la notion de plafonnement du tarif de l'état daté, suite aux coûts exorbitants réclamés par les syndicats pour accomplir cette tâche pour laquelle ils ont le monopole.

Il aura fallu attendre presque six ans et après plusieurs modifications et évolutions législatives, pour qu'enfin le décret n°2020-153 du 20 février 2020 fixe le tarif plafonné de l'état daté à 380 euros TTC.

Il est entré en vigueur à la même date que l'« ordonnance copropriété » à savoir le 2 juillet 2020.

Ce montant doit être rappelé au point 9.2 du contrat type, tout en permettant au syndic de pratiquer un tarif plus bas, sachant qu'il s'agit non pas d'un montant fixé, mais plafonné.

Ce tarif s'applique à tous les contrats de syndic indépendamment de sa date de signature.

Par conséquent, même si le contrat a été signé avant le 20 février 2020 et qu'il prévoyait un montant plus élevé que 380 euros, c'est ce dernier montant qu'il faudra appliquer.

Et pour cause, le contrat de syndic réglementé par le décret du 26 mars 2015 doit tenir compte d'un texte réglementaire plus récent, en l'occurrence celui du 20 février 2020.

En revanche, si le contrat prévoit un montant inférieur à 380 euros, il reste maintenu puisqu'encore une fois, il s'agit d'un tarif plafonné et non d'un coût fixé, à la différence des pénalités de retard.

VIII. L'INSERTION D'UNE PRESTATION EN CAS DE DEMANDE D'UN COPROPRIÉTAIRE D'ORGANISER UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONCERNANT SES DROITS

L'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'« ordonnance copropriété » a introduit la possibilité pour un ou plusieurs copropriétaires d'exiger au syndic la convocation d'une assemblée générale, pour traiter de questions qui concernent leurs droits et obligations.

Cette prestation peut faire l'objet d'une tarification qui doit alors intégralement être prise en charge par les copropriétaires demandeurs, conformément aux modalités précisées dans la loi susmentionnée et dans le décret du 17 mars 1967.

La nouvelle mouture du contrat type a inséré un nouveau point 9.4 qui précise la tarification pratiquée pour ce type de prestation.

La difficulté de cette disposition est qu'elle souffre d'une contradiction en matière de date de prise d'effet.

Et pour cause, l'« ordonnance copropriété » qui a introduit ce nouveau dispositif a précisé qu'il entrera en vigueur à compter du 31 décembre 2020.

Or, le décret du 2 juillet 2020 qui a modifié le contrat type a indiqué que les modalités de tarification pour cette prestation ne doivent être mentionnées que pour les contrats signés après le 31 décembre 2020.

Par conséquent, les contrats validés avant cette date, même pour une période de trois ans, n'ont pas à faire figurer les modalités de tarification de cette prestation, alors qu'à partir du 1^{er} janvier 2021, tout copropriétaire est susceptible d'en faire la demande. Cette dichotomie va entraîner deux approches différentes, soit le syndic va refuser d'assurer cette mission au motif que les modalités de tarification ne sont pas prévues au contrat, soit (plus probable) il présentera un devis aux copropriétaires indépendamment de l'absence des coûts mentionnés au contrat. Cette seconde approche se heurte au principe que le syndic ne peut facturer que les prestations prévues au contrat, conformément aux montants y figurant.

La présentation d'un devis qui se baserait sur un montant décidé unilatéralement par le syndic pose une difficulté juridique et contractuelle.

Néanmoins, en cas d'absence d'information sur le contrat, la présentation d'un devis reste la seule alternative possible, sachant que le coût n'est censé avoir aucun impact sur la trésorerie de la copropriété, puisque les dépenses sont intégralement prises en charge par le ou les copropriétaires demandeurs.

IX. DES TARIFICATIONS DE PRESTATIONS PRIVATIVES EXPRIMÉES EN HORS TAXE ET EN TOUTE TAXE COMPRISE

Sûrement pour permettre au syndic de mieux négocier les tarifs de prestation, la nouvelle mouture du contrat type de syndic impose d'exprimer les tarifs des prestations privées en hors taxe (HT) et en toute taxe comprise (TTC).

Cette nouvelle exigence doit au contraire être utilisée par le conseil syndical comme une « arme » de négociation, sachant

que le coût affiché sera celui encaissé par le syndic, pouvant démontrer plus facilement la marge substantielle qu'il perçoit par rapport à la simplicité de la prestation.

À titre d'exemple, même si le syndic facture en hors taxe trente euros la lettre de mise en demeure, cela paraît toujours exorbitant au vu de l'effort que doit fournir le syndic pour générer une lettre de relance dans laquelle est mentionné en objet « mise en demeure » qui est notifié au copropriétaire débiteur.

X. DES MENTIONS QUI NE DOIVENT TOUJOURS PAS FIGURER AU CONTRAT

En parallèle de ces évolutions, certains syndicats essaient de faire croire qu'à présent il est possible d'intégrer dans le contrat type les honoraires de suivi de travaux.

Cette analyse résulte d'une interprétation erronée de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'« ordonnance copropriété » dans lequel a été supprimée la mention indiquant que « le syndic ne peut en aucun cas mentionner dans son contrat un barème relatif à ses honoraires spécifiques de suivi de travaux même à titre indicatif. »

Les syndicats se sont fourvoyés en concluant que la suppression de cette disposition permettait à présent aux syndicats d'insérer dans les contrats les honoraires de suivi de travaux.

Or, cette approche est erronée et même illégale, et cela pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, que ce soit dans sa version d'origine ou actuelle, le contrat type qui doit être scrupuleusement respecté ne prévoit nullement la possibilité pour le syndic de mentionner ses honoraires de suivi de travaux.

D'ailleurs, l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'« ordonnance copropriété » a même prévu des amendes administratives pouvant aller jusqu'à 15 000 euros, lorsqu'un cabinet de syndic ne respecterait pas la présentation du contrat tel que défini par le décret.

Mais encore, ce même article 18-1 A précise que la rémunération du syndic doit être soumise au vote de l'assemblée générale dans le cadre d'une résolution portée à l'ordre du jour, impliquant qu'il ne s'agit pas d'un tarif convenu contractuellement, mais bien d'honoraires votés par les copropriétaires.

Le conseil syndical ne devra en aucune façon accepter de présenter à l'ordre du jour et encore moins de valider un contrat qui a inséré une clause relative à la rémunération du syndic en cas de suivi de travaux.

À défaut, bien que le contrat soit illégal, cette clause pourrait être opposable au syndicat des copropriétaires à partir du moment où il a été validée par l'assemblée générale.

Afin d'approfondir les questions liées à la mise en concurrence et à l'élaboration des contrats de syndic, ainsi qu'à la désignation et révocation du cabinet, l'ARC a rédigé un guide complet abordant l'ensemble de ces thématiques. ■

La sélection des guides de l'ARC



Contrat type de syndic : mise en concurrence, analyse, élaboration et désignation

L'« ordonnance copropriété » du 30 octobre 2019 a modifié les règles en matière de désignation et révocation du syndic, ainsi que de mise en concurrence des contrats. Par ailleurs, le décret du 2 juillet 2020 a modifié le contrat-type en ajoutant et en supprimant plusieurs clauses.

À travers ce guide, est repris l'ensemble de ces évolutions en indiquant les éléments à contrôler.



Vrai/Faux : Le vote par correspondance

La loi ELAN a introduit le principe du vote par correspondance qui permet à un copropriétaire de s'exprimer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, sans être contraint à se déplacer.

Ce dispositif a été amendé par l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a réformé la loi du 10 juillet 1965, nécessitant un encadrement réglementaire spécifique introduit par le décret n° 2020-1229 du 2 juillet 2020 qui a modifié celui du 17 mars 1967.

En parallèle, un arrêté du 2 juillet 2020 a défini le formulaire type de vote par correspondance qui doit être joint à la convocation d'assemblée générale.

Malgré cet encadrement légal et réglementaire, nous constatons encore beaucoup d'interprétations de bonne ou de mauvaise foi des professionnels, nécessitant la publication de ce vrai/faux.

1

LE FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE DOIT IMPÉRATIVEMENT ÊTRE JOINT À LA CONVOCATION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.



VRAI : L'article 9 du décret du 17 mars 1967 modifié par l'ordonnance 2 juillet 2020 impose de joindre à la convocation d'assemblée générale le formulaire de vote par correspondance.

Par conséquent, ce dispositif s'impose aux copropriétés, ne permettant ni au syndic ni au syndicat des copropriétaires de pouvoir s'opposer à ce mode de participation au vote des résolutions.

En cas d'absence de formulaire de vote par correspondance joint à la convocation d'assemblée générale, un copropriétaire pourrait valablement demander l'annulation judiciaire de l'assemblée générale.

2

LE SYNDIC EST LIBRE D'ÉLABORER LE FORMULAIRE DE VOTE COMME IL LE SOUHAITE.



FAUX : L'arrêté du 2 juillet 2020 a défini un formulaire type de vote par correspondance qui s'impose au syndic.

Le principe qui a été retenu est que ce formulaire de vote peut être adapté et complété sans qu'aucune des mentions ne puisse être supprimée par le syndic.

Malgré cette exigence, on constate actuellement un manque de rigueur des syndicats sur le respect de la présentation de ce formulaire de vote, entraînant un mauvais usage par les copropriétaires.

3

LE FORMULAIRE DE VOTE PEUT ÊTRE REMIS AU SYNDIC LORS DE LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.



FAUX : L'article 9 bis du décret du 17 mars 1967 précise que le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la tenue de l'assemblée générale.

D'ailleurs, le syndic doit préciser sur le formulaire la date limite de réception, évitant ainsi toute ambiguïté d'interprétation.

Les formulaires réceptionnés au cours de ces trois jours ne pourront pas être pris en compte.

Cette période permet au syndic de commencer à comptabiliser les voix et au conseil syndical de contrôler les formulaires réceptionnés.

4

JUSQU'AU 1^{ER} AVRIL 2021, LE SYNDIC PEUT IMPOSER QUE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SE TIENNE UNIQUEMENT PAR CORRESPONDANCE.



VRAI/FAUX : Pour faire face aux mesures sanitaires qui font suite à la covid-19, l'ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020 donne une possibilité au syndic d'imposer par défaut que l'assemblée générale se tienne uniquement par correspondance.

Pour cela, il doit informer les copropriétaires de sa décision dans le respect des exigences prévues par l'ordonnance.

Il s'agit bien de dispositions dérogatoires limitées jusqu'au 1^{er} avril 2021, dans la mesure où le syndic n'est pas en capacité de tenir l'assemblée générale en distanciel ou au mieux en présentiel.

5

EN CAS DE CONFLIT ENTRE LA RÉCEPTION D'UN POUVOIR DE DÉLÉGATION DE VOTE ET UN FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE, CE DERNIER PRÉVAUT.



FAUX : L'article 14-1 du décret du 17 mars 1967, précise qu'indépendamment de la date de l'établissement ou de la réception du formulaire de vote, celui-ci n'est pas pris en compte si le syndic réceptionne du même copropriétaire un mandat de délégation de vote.

Ainsi, même si le formulaire de vote a été réceptionné à une date postérieure à celle du mandat de délégation de vote, c'est ce dernier qui prévaut.

6

UN COPROPRIÉTAIRE QUI ENVOIE SON FORMULAIRE DE VOTE PEUT TOUT DE MÊME SE RENDRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR PARTICIPER AU VOTE DES RÉOLUTIONS.



VRAI : Ce même article 14-1 du décret du 17 mars 1967, indique qu'un copropriétaire qui a envoyé son formulaire de vote peut malgré tout se rendre à l'assemblée générale, annulant de facto la prise en compte de son formulaire.

Les pouvoirs publics considèrent que le formulaire de vote reste un moyen d'expression par défaut qui peut être annulé, soit par l'envoi d'une délégation de vote soit par la participation physique ou en distanciel du copropriétaire à l'assemblée générale.

7

LORSQU'AU COURS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE LA RÉOLUTION EST AMENDÉE, LE VOTE « POUR » EXPRIMÉ PAR CORRESPONDANCE EST MAINTENU.



FAUX : L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, précise que si au cours de l'assemblée générale la résolution soumise à l'ordre du jour est amendée, les votants qui se sont exprimés par correspondance favorablement à la résolution doivent être assimilés à des défaillants. Par conséquent, leur vote favorable n'est pas comptabilisé.

En revanche, du fait que ce copropriétaire est assimilé à un défaillant, il récupère son droit à contester judiciairement la résolution votée par l'assemblée générale.

En effet, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, seuls les opposants ou défaillants bénéficient de ce droit.

8

LA FEUILLE DE PRÉSENCE DOIT IDENTIFIER LES COPROPRIÉTAIRES AYANT PARTICIPÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PAR CORRESPONDANCE.



VRAI : L'article 14 du décret du 17 mars 1967, précise que la feuille de présence doit notamment mentionner les copropriétaires qui ont participé au vote des résolutions par correspondance en indiquant la date de réception du formulaire par le syndic.

Cette précision permet d'identifier les formulaires de vote qui n'ont pas été pris en compte, du fait de leur réception tardive.

9

LORSQU'AU COURS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE LA RÉOLUTION EST AMENDÉE, LE VOTE « CONTRE » EXPRIMÉ PAR CORRESPONDANCE EST MAINTENU.



VRAI : Seuls les votes favorables exprimés par correspondance ne sont pas pris en compte lorsque la résolution est amendée au cours de l'assemblée générale.

A contrario, les votes « contre » exprimés par correspondance sont maintenus même si la résolution est amendée.

Cette dichotomie de traitement s'explique par le fait que le copropriétaire opposant à une résolution conserve son droit à contester judiciairement cette dernière, ne nécessitant pas de modifier le sens de son vote ou son statut.

10

LE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DOIT PRÉCISER LES COPROPRIÉTAIRES ASSIMILÉS À DES DÉFAILLANTS SUITE À LA NON PRISE EN COMPTE DE LEUR VOTE FAVORABLE EXPRIMÉ PAR CORRESPONDANCE.



VRAI : L'article 17 du décret du 17 mars 1967, précise que le procès-verbal de l'assemblée générale doit indiquer les nombres des voix des copropriétaires et associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant.

Cette exigence permet d'identifier les copropriétaires qui peuvent contester judiciairement une décision de l'assemblée générale et aussi ceux qui ont voté par correspondance favorablement à une résolution qui n'a pas été prise en compte du fait que cette dernière a été amendée.

Les avantages d'élire un Président du Conseil Syndical



Dans une copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires prend les décisions concernant le syndicat et le syndic les exécute.

A ce duo, la loi de 1965 ajoute un organe de contrôle du syndic : c'est le conseil syndical de copropriété, et la loi sur la copropriété nous indique que le conseil syndical élit en son sein un président. La question se pose de savoir à quoi sert ce président, que certains conseils syndicaux s'abstiennent d'élire. Les conseillers syndicaux ne sont-ils pas capables de gérer leurs réunions de manière autonome ? Certainement, la plupart des conseillers syndicaux en sont capables, mais le rôle d'un président de conseil syndical est beaucoup plus développé que cela, et la loi lui a conféré des pouvoirs propres.

D'une part, la pratique nous montre que ce personnage clef de la copropriété est un rouage indispensable à la bonne gestion de l'immeuble et au contrôle efficace de la mission du syndic, ce qui génère des économies substantielles pour tous. D'autre part, le président du conseil syndical a les faveurs du législateur et a reçu au fil des réformes des pouvoirs directs qu'il est le seul à pouvoir exercer dans l'intérêt de la copropriété lorsque celle-ci se trouve en difficulté.

I. LE PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL VEILLE À LA BONNE COORDINATION DES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

Tout d'abord, précisons que le président est un conseiller syndical élu par les membres de ce conseil. Il est donc soumis au même statut légal que les autres conseillers syndicaux et partage leur mission.

I.1. Le président du conseil syndical, comme les autres conseillers syndicaux, est un copropriétaire, ou un parent proche de copropriétaire (ascendant, descendant, conjoint, partenaire de PACS) ou encore un représentant de copropriétaire, représentant légal ou usufruitier du lot de copropriété.

C'est un copropriétaire car le législateur a souhaité que le syndic soit contrôlé par les personnes à qui appartient l'immeuble géré. Siéger au conseil syndical

constitue une des prérogatives possibles de celui qui partage avec d'autres le droit de propriété sur les parties communes de l'immeuble et y possède au moins un lot privatif.

Le président du conseil syndical, comme les autres conseillers syndicaux, est partiellement propriétaire de l'immeuble géré et les décisions qu'il prend ont des conséquences directes sur son patrimoine, sur ses finances personnelles, et même souvent sur son logement personnel. Le président du conseil syndical vient de l'intérieur de la communauté des copropriétaires, et non de l'extérieur. Il comprend et partage leurs soucis et leurs satisfactions.

Cette implication personnelle directe est la garantie de sa motivation pour une bonne gestion de l'immeuble ; c'est pourquoi le président du conseil syndical est fréquemment un gros copropriétaire de l'immeuble, car possédant beaucoup de tantièmes des parties communes, il paye une grande part des dépenses votées pour l'immeuble et souhaite évidemment que les fonds qu'il paye et leur usage soient gérés au mieux par le syndic.

I.2. Le président du conseil syndical est un bénévole, ce qui profite financièrement à tous les copropriétaires, lui compris

Les fonctions de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération directe.

Le président du conseil syndical, qui est membre du conseil, ne perçoit donc

aucune gratification directe pour l'exercice de ses fonctions.

En revanche, les frais qu'il serait amené à engager pour le bon déroulement de sa mission sont intégralement supportés par la copropriété qu'il préside. Ce sont des dépenses courantes d'administration, appelées sur la base des tantièmes généraux de charges. (art.27 al.2 du décret du 17 mars 1967). Le décret prévoit que ces dépenses, et celles des techniciens auxquels les conseillers syndicaux peuvent avoir recours (la cotisation à l'ARC par exemple!) « sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic ».

S'il n'y a pas de gratification directe pour le président du conseil syndical en contrepartie de son travail réel, il s'y retrouve financièrement tout de même. Une bonne gestion de l'immeuble mettra le bâtiment en bon état, donc augmentera ou maintiendra la valeur de son lot en cas de revente, et limitera les frais d'entretien de l'immeuble, et donc les charges. Pratiquer des travaux de façon régulière et organisée contiendra le montant des frais de travaux, et la surveillance attentive des contrats proposés par le syndic évitera les doublons, les frais inutiles, et les prestations à prix excessif qui n'ont pas fait l'objet de mise en concurrence, ce qui maintient sous contrôle le montant des charges de copropriété.

Pour qu'un conseil syndical soit actif et organisé, il faut un organe de coordination et de soutien des efforts des conseillers syndicaux, et cet organe est

naturellement le président du conseil. Tant pour les travaux que pour les charges, un conseil syndical actif et organisé conduit le syndic à une gestion optimisée et donc à des frais calculés au plus juste et à des plus-values sur la valeur des biens tant à l'usage, avec des charges et travaux maîtrisés, qu'à la revente. Le bénéfice est immédiatement sensible pour tous les copropriétaires, dont notamment le président du conseil, ce qui explique la motivation fréquente des copropriétaires dont les lots représentent beaucoup de tantièmes pour occuper cette fonction. Avec beaucoup de tantièmes, le bénéfice de la bonne gestion est immédiatement sensible pour le copropriétaire concerné, et peut jouer sur des montants considérables.

I.3. Le président du conseil syndical est un volontaire, comme les autres conseillers syndicaux, mais un peu plus encore.

Pour avoir un président de conseil syndical, il faut d'abord qu'il y ait un conseil syndical capable de l'élire. Le copropriétaire qui siège au conseil syndical exerce volontairement une responsabilité importante dans l'administration de l'immeuble : c'est sur le fondement de sa candidature volontaire qu'il a été élu par l'assemblée générale, et c'est le cas du président comme de tous les autres conseillers syndicaux. Lorsqu'il n'y a pas de volontaires pour siéger au conseil syndical, et donc pas de

possibilité d'élire un conseil, il n'y a pas non plus de président du conseil, et la copropriété perd beaucoup de pouvoir vis-à-vis du syndic. Les copropriétaires risquent de voir leur immeuble nettement moins bien géré, le syndic n'étant plus ni assisté ni contrôlé.



Le président du conseil syndical vient de l'intérieur de la communauté des copropriétaires, et non de l'extérieur. Il comprend et partage leurs soucis et leurs satisfactions.



C'est pourquoi le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut alors, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical, qui choisiront ensuite leur président.

Ce sont là des conseillers syndicaux désignés par le juge, avec leur accord, et non pas élus.

La loi a clairement souhaité préserver jusqu'au bout le principe du volontariat pour siéger au conseil, et c'est pourquoi le juge peut être amené à constater son échec.

Si le juge parvient finalement à trouver des volontaires et à désigner un conseil, celui-ci pourra élire son président, volontaire qui sera dans ce cas le seul élu de la copropriété.

I.4. Le président du conseil syndical est une « plaque tournante » de la copropriété, ce qui lui donne de fait et de droit un rôle de coordination.

I.4.1. Coordination du syndic vers le conseil syndical

Lorsqu'une communication écrite doit être faite par le syndic au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président lorsqu'il en a été désigné un. (art.26 du décret du 17 mars 1967), et il est clair, puisqu'il s'agit légalement d'une communication « au conseil syndical », que le président a pour mission légale de diffuser l'information aux membres du conseil, et même implicitement de réunir le conseil si c'est nécessaire au vu de l'information diffusée. Le

conseil syndical a en effet vocation à assister le syndic et contrôler sa gestion. Le président du conseil syndical est l'interlocuteur naturel et légal du syndic pour la gestion au quotidien de la copropriété. La communication par le syndic des informations et documents concernant la copropriété est indispensable pour l'exercice de la mission de contrôle du conseil. Cependant certains syndicats professionnels sont peu soucieux de cette communication et pratiquent la rétention d'information.

Pour les inciter à coopérer, le président du conseil syndical, devant un refus de communiquer persistant plus d'un mois après la demande par lettre RAR du conseil syndical, pourra prendre lui-même la défense des intérêts du conseil



L'ARC SAISIT LES SERVICES JURIDIQUES DES GRANDS GROUPES SUR LA GESTION DES DEUXIÈMES LECTURES PAR LE BIAIS DES FORMULAIRES DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

La loi ELAN a introduit la possibilité de voter par correspondance, entraînant dans les faits plus de difficulté que de solutions. En effet, perte de nombreuses interrogations qui sont aujourd'hui sans réponse, créant une incertitude juridique sur les résolutions votées. Parmi elles, se pose la question du traitement de la deuxième lecture des résolutions qui n'ont pas été expressément prévues et mentionnées dans le formulaire.

Tandis que certains syndicats affirment que la deuxième lecture est la reprise du vote de la première lecture, d'autres considèrent que l'absence de mention expresse dans le formulaire ne permet pas de comptabiliser l'expression d'un deuxième vote.

Face à cette incertitude, l'ARC a saisi les grands groupes afin de connaître leur analyse qui aura un impact sur les prises de décision en assemblée générale. L'article est accessible à partir du lien suivant : <https://arc-copro.com/assd> ■

qu'il préside. Il pourra demander lui-même au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic à payer des pénalités de retard au syndicat des copropriétaires. Pour faire ce procès-là, l'autorisation de l'assemblée générale ne lui est pas nécessaire car il s'agit d'un pouvoir qui lui est propre.

Ces pénalités sont fixées actuellement à un minimum de 15 euros par jour de retard au-delà d'un refus de plus d'un mois. (Décret n° 2019-503 du 23 mai 2019.) Il s'agit d'un minimum légal et l'assemblée générale pourrait fixer un montant plus élevé dans le contrat de syndic.

Pour que le président du conseil syndical puisse obtenir rapidement et simplement la condamnation du syndic récalcitrant à payer au syndicat les pénalités, la procédure prévue par le décret est celle « accélérée au fond ». C'est une procédure où l'on demande au président du tribunal judiciaire statuant comme en référé, c'est-à-dire sans avocat obligatoire et en procédure rapide et orale d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents et de liquider le montant des pénalités.

Le jugement obtenu sera exécutoire de plein droit à titre provisoire. Il devra être exécuté immédiatement par le syndic et un recours ne suspendra pas cette exécution, pour épargner aux syndics la tentation de gagner du temps par des

voies de recours inutiles.

Ces pénalités seront imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs de l'exercice présentés au vote de l'assemblée générale.

Bien entendu, les frais de justice seront imputés au syndic perdant, et à défaut, au syndicat des copropriétaires.

Pour éviter de payer trop de frais de justice en dépit de leur incurie à communiquer les documents de la copropriété, certains syndics ont décidé d'imputer eux-mêmes sur leurs honoraires les pénalités légales de retard, sans que le président du conseil syndical n'ait demandé leur condamnation, mais cette façon de faire, qui paraît satisfaisante à première vue, ne l'est pas en réalité car la pratique montre que les syndics arrêtent souvent arbitrairement leur décompte de pénalités.

I.4.2. Coordination du conseil syndical vers le syndic

Les modalités de fonctionnement du conseil syndical sont en principe précisées par les dispositions du règlement de copropriété.

A défaut de dispositions dans le règlement de copropriété, c'est l'assemblée générale qui peut les fixer à la majorité des votants présents, représentés ou par correspondance.

Cependant, dans bien des cas, le règlement de copropriété et l'assemblée

générale n'ont rien prévu à ce sujet, il n'existe donc pas de réglementation du fonctionnement du conseil et, pourtant il doit fonctionner de manière organisée. C'est alors le président du conseil qui va convoquer les conseillers en réunion, veiller à la rédaction de l'ordre du jour et des procès-verbaux des réunions, et finalement informer le syndic des avis rendus sur les questions qui ont été examinées par le conseil syndical.

Le président préside les débats du conseil mais n'a pas de voix prépondérante dans les votes excepté dans le cas particulier de la délégation spéciale de pouvoirs de l'assemblée générale, qui sera expliquée plus loin.

I.5. Le président du conseil syndical est copropriétaire, volontaire, bénévole, et élu deux fois,

la première par l'assemblée générale comme conseiller syndical et la deuxième comme président par l'ensemble des conseillers syndicaux. Il est le premier bénéficiaire des informations communiquées par le syndic. Il est le coordinateur naturel entre le syndic et le conseil syndical.

Ayant été élu deux fois, on peut légitimement supposer qu'il est bien connu de la majorité des copropriétaires qui ont voté pour lui, et qu'il a leur confiance pour contrôler l'administration de la copropriété. C'est en considération de la confiance des autres copropriétaires et de



Le Président du Conseil Syndical, personnage clef de la copropriété, est un rouage indispensable à la bonne gestion de l'immeuble et au contrôle efficace de la mission du syndic, ce qui génère des économies substantielles pour tous.

la disponibilité volontaire du président de conseil syndical que la loi lui a confié des missions particulières supplémentaires.

II. LES POUVOIRS PARTICULIERS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

A. Un pouvoir de décision qui pèse lourd

La voix du président du conseil syndical est importante pour aboutir à une décision soit à l'assemblée générale, soit au conseil syndical.

A.1. Le vote du président du conseil syndical pèse en pratique plus lourd que celui des autres copropriétaires, à condition d'arriver à l'heure à l'assemblée générale (!).

En effet, l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 prévoit que le « syndic qui reçoit un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, « afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. »

Si le président du conseil syndical est bien présent « en début de réunion » de l'assemblée générale, il recevra du syndic tous les mandats « en blanc » et choisira soit de les exercer lui-même dans la limite de trois mandats ou de 10% des tantièmes généraux, (ou exceptionnellement 15% des tantièmes jusqu'au 31 janvier 2021 pour cause de pandémie), soit de les remettre à des copropriétaires favorables à sa ligne de conduite de la copropriété et qu'il choisira lui-même. C'est son opinion qui sera soutenue par les votes des mandataires ayant reçu les mandats « en blanc », ce qui peut dans certaines copropriétés constituer déjà une majorité capable de voter en faveur de ses projets pour la copropriété. Les choix du président du conseil syndical pèsent donc lourd sur les votes d'une assemblée générale et facilitent la prise des décisions auxquelles il est favorable. Il faut tenir compte en outre de sa capacité psychologique réelle à guider le vote des copropriétaires en cours d'assemblée générale puisqu'il est très souvent élu président de séance, ce qui lui donne le pouvoir de donner et retirer la parole à ceux des copropriétaires qui désirent s'exprimer, dans les limites de l'équité apparente évidemment.

A.2. Son vote pèse parfois légalement plus lourd que celui des autres conseillers syndicaux.

Sa voix n'est habituellement pas prépondérante au sein du conseil syndical : il y dispose habituellement d'une voix, comme tous les conseillers syndicaux.

Mais il existe une exception de taille qui pourra s'appliquer pour les assemblées générales tenues après le 31 décembre 2020. En effet, le système de la délégation de pouvoirs élargie entrera en vigueur début 2021. Dans ce cadre particulier, l'assemblée générale confie au conseil syndical, pour une période et un budget définis, un large pouvoir de décision, et il est important que le conseil puisse trancher effectivement les questions qui peuvent se poser.

Excepté le budget prévisionnel, l'approbation des comptes et l'adaptation du règlement de copropriété, ce type de délégation générale peut porter sur toutes les décisions susceptibles d'être votées à la majorité des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance à l'assemblée générale, c'est-à-dire à la majorité applicable à défaut de dispositions légales spéciales. Cela peut concerner toutes les décisions relatives à la conservation de l'immeuble, sa stabilité, le clos et le couvert de l'immeuble et ses réseaux divers, à la salubrité de l'immeuble, à la préservation de la santé et la sécurité physique des occupants, les travaux réglementairement obligatoires quels qu'ils soient, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées... C'est donc un champ d'action très vaste que l'assemblée générale peut choisir de déléguer au conseil syndical, et ce pour une durée pouvant aller jusqu'à deux ans renouvelables.

Dans le cadre de cette délégation de pouvoir élargie, le conseil syndical n'est plus dans un rôle de contrôle et conseil mais dans celui du décisionnaire. Il exerce directement le pouvoir de gestion de l'assemblée générale sur les questions qui lui sont confiées. C'est pourquoi dans ce cas particulier, s'il y a « partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante ». (Article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965).

Le président du conseil syndical avec sa voix prépondérante légale empêche que la décision du conseil ne soit bloquée par un partage des voix lors des délibérations.

En l'absence de président élu, avec une situation de partage des voix, le conseil syndical se trouve bloqué et la gestion déléguée s'arrête sur le point bloquant, ce qui est préjudiciable à l'immeuble et pourrait avoir de graves conséquences humaines ou financières.

L'élection d'un président de conseil syndical s'avère donc vraiment indispensable lorsqu'il y a un projet de délégation élargie de pouvoirs au conseil syndical.

B. Des droits particuliers liés à sa fonction

Le président du conseil syndical assure la continuité de l'administration du syndicat lors de moments difficiles et d'autre part, il peut défendre les intérêts du syndicat contre le syndic en place lorsqu'il y a un conflit d'intérêts entre eux.

B.1. Moments difficiles

Le président agit pour permettre au syndicat de passer sans dommage des épisodes délicats : la transmission des pièces du syndicat en cas de changement de syndic, le remplacement inopiné du syndic empêché ou la nomination d'un mandataire ad hoc lorsque les impayés nombreux pèsent sur la copropriété.

B.1.1. Changement de syndic sans transmission des fonds et des archives : le président peut faire un procès au syndic.

Lorsqu'une copropriété décide de changer de syndic, celui qui est renvoyé dispose de 15 jours à compter de la fin de ses fonctions pour remettre à son successeur la situation de trésorerie et les références bancaires du syndicat des copropriétaires, un mois pour lui transmettre tous documents et archives du syndicat (au format téléchargeable et imprimable) ou pour informer le prestataire d'archivage du changement en lui donnant les coordonnées du nouveau syndic, et deux mois de plus pour lui remettre les comptes des copropriétaires apurés et clôturés. (art.18-2 de la loi du 10 juillet 1965)

En trois mois, la transmission des comptes, documents actifs, et archives doit donc être achevée.

Si le syndic congédié n'est pas diligent et ne respecte pas ses obligations de transmission, le président du conseil syndical, de même que le syndic nouvellement élu, peut le mettre en demeure de les respecter.

S'il n'exécute toujours pas, le président du conseil syndical, ou le syndic nouvellement élu, pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant comme en référé, c'est-à-dire sans avocat obligatoire et en procédure orale rapide d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents ainsi que le versement des intérêts de retard, et des dommages-intérêts si le syndicat a subi un préjudice distinct du retard lui-même.

B.1.2 Syndic empêché de remplir sa mission : Droit de convocation de l'assemblée générale

Le cas est celui d'un empêchement du syndic à exercer normalement et durablement ses fonctions.

Les juges ont estimé que le défaut de garantie financière obligatoire, l'absence, le retrait ou le non-renouvellement de la carte professionnelle du syndic constituent des cas d'empêchement puisqu'il a interdiction d'exercer son métier sans ces éléments.

Dans ce cas, quelle que soit la cause de l'empêchement, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic » (art.18.V de la loi du 10 juillet 1965)

Ce droit du président du conseil syndical est destiné à assurer la continuité de la gestion de la copropriété en désignant rapidement un syndic de remplacement. A noter que si le syndic est un professionnel, il lui incombe de pourvoir régulièrement au remplacement du personnel chargé de la gestion du syndicat des copropriétaires lorsque ce personnel est indisponible. Une absence de personnel ne peut constituer un empêchement du syndic, qui est responsable de prendre les moyens de sa mission contractuelle, y-compris les moyens en personnel. Le syndic qui manque de personnel n'est pas un syndic empêché mais un syndic imprévoyant, donc fautif.

B.1.3. Copropriété en situation financière difficile pour cause d'impayés : Demande de nomination d'un mandataire ad hoc

Si les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles au titre des charges, des travaux ou des cotisations au fonds

de travaux (ou 15% des sommes pour les copropriétés de plus de deux cents lots), la situation financière de la copropriété est gravement dégradée et il est nécessaire de prendre des mesures particulières pour rétablir l'équilibre des comptes.

La loi prévoit en ce cas qu'un mandataire spécialement désigné pour le recouvrement des impayés doit être nommé par le juge sur demande du syndic. Le recouvre-

des copropriétaires est gravement fautif à son égard, il peut vouloir résilier son contrat par anticipation. Il notifie alors sa volonté de résiliation au président du conseil syndical. (art.18 VIII de la loi du 10 juillet 1965) en indiquant les inexécutions reprochées au syndicat. Deux mois plus tard, le syndic convoque l'assemblée générale en inscrivant à l'ordre du jour la désignation d'un nouveau syndic pour lui succéder.

La notification anticipée du départ du syndic permet au président du conseil syndical de disposer d'un délai suffisant pour prendre contact avec d'autres syndics et négocier avec eux les conditions de leur contrat. Le syndic sortant va devoir convoquer et tenir l'assemblée générale et mettre les propositions des candidats syndics à l'ordre du jour.

Enfin, grâce à cette notification rapide au président du conseil syndical, ce délai peut permettre aussi d'examiner précisément les griefs du syndic partant envers la copropriété.

“
Le syndic qui reçoit un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote.
”

ment mené par le syndic n'a pas porté les fruits escomptés. Il est donc prévu de changer d'intervenant pour le recouvrement.

Mais il s'agit d'un syndic peu diligent puisqu'il a laissé s'accumuler les impayés sans y porter remède, et il ne va donc peut-être pas être diligent non plus pour saisir le juge. Si le syndic ne saisit pas de lui-même le juge dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes et donc de la constatation des 25% d'impayés, le juge peut être saisi de la demande de désignation du mandataire soit par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat, soit par le président du conseil syndical, qui là encore vient compenser l'inaction du syndic quand la santé financière de la copropriété est menacée.

B.1.4. Résiliation du contrat de syndic à sa demande et pour inexécution grave de la part du syndicat : Notification à l'avance du départ du syndic au président du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic estime que le syndicat

B.2. Divergence d'intérêts avec le syndic en place

B.2.1. Le syndic a causé un dommage à la copropriété : Recours en responsabilité contre le syndic

Le syndic représente habituellement le syndicat des copropriétaires en justice. Mais, si le syndic a causé lui-même un préjudice au syndicat, il sera probablement peu zélé à réparer ce dommage à ses frais et à mener un procès contre lui-même. Ses intérêts sont opposés à ceux du syndicat des copropriétaires qu'il aurait vocation à représenter.

C'est pourquoi le président du conseil syndical lui-même va dans ce cas occuper la place habituelle du syndic en défendant en justice les intérêts du syndicat et en le représentant, si l'assemblée générale lui en donne l'autorisation en votant à la majorité absolue des copropriétaires. Le président du conseil syndical pourra assigner le syndic pour lui demander des dommages intérêts en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires (art.25 i de la loi du 10 juillet 1965).

B.2.2. Droit d'information personnel du président du conseil

Le président du conseil syndical a deux droits particuliers et personnels d'information.

a) Relevés de sous-compte bancaire

Lorsque le syndicat ne dispose pas de compte bancaire séparé, ce qui peut être le cas de copropriétés de moins de 6 lots jusqu'au 31 décembre 2020, le compte bancaire principal est ouvert au nom du syndicat et non pas du syndicat.

Pour pouvoir contrôler les mouvements bancaires, il était donc nécessaire que la loi impose dans ce cas particulier au syndicat de communiquer les relevés de sous-compte concernant le syndicat des copropriétaires car autrement le syndicat aurait pu dire que les relevés de son compte n'avaient pas à être communiqués à d'autres que lui, les informations de son compte bancaire étant confidentielles.

La loi prévoit donc une disposition spéciale pour permettre aux copropriétés de suivre les mouvements de fonds qui appartiennent depuis le départ au syndicat et dont le syndicat n'est que le dépositaire. Lorsqu'il y a un sous-compte bancaire pour le syndicat des copropriétaires, le syndicat doit donc transmettre au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. (art.18.II de la loi du 10 juillet 1965).

Ce droit particulier est voué à disparaître en même temps que les sous-comptes bancaires de copropriété, dès lors que dès le 1^{er} janvier 2021, toutes les copropriétés devront disposer d'un compte bancaire séparé à leur nom. Il n'y aura

donc plus de sous-compte sur le compte du syndicat.

Bien entendu, avec un compte séparé au nom du syndicat, les relevés périodiques des comptes doivent être communiqués au président du conseil syndical, mais il n'y a plus de problème de confidentialité puisque le syndicat est le titulaire du compte. Ces relevés seront communiqués dans le cadre du 2^e droit d'information, qui est plus général.

b°) Tout document intéressant le syndicat

Le président du conseil syndical, même en l'absence de demande de la part du conseil syndical, dispose d'un droit personnel à recevoir sur sa demande « communication de tout document intéressant le syndicat » (art.21. loi du 10 juillet 1965)

Il n'y a malheureusement pas de sanction légale particulière prévue pour garantir ce droit personnel à l'encontre du syndicat. Le président qui se heurte à un refus de communication du syndicat pourra donc en pratique obtenir le plus souvent l'accord du conseil syndical sur la demande de documents qu'il souhaite faire, et formuler cette dernière au nom du conseil pour déclencher le mécanisme du délai impératif et des pénalités de retard de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de refus du conseil de formuler la demande de communication, il restera au président à engager en justice la responsabilité du syndicat pour manquement à son obligation de lui communiquer les documents demandés.

Le président du conseil syndical est un protecteur principal des intérêts des copropriétaires dès qu'il existe un conflit avec le syndicat en place entraînant la

rétenion d'informations utiles au conseil syndical, voire une carence ou inexécution directe des obligations du syndicat.

Le président du conseil syndical est aussi un acteur majeur de survie et de souplesse pour l'administration de la copropriété lorsque celle-ci est en train de se paralyser par empêchement du syndicat ou accumulation d'impayés.

Il dispose légalement d'une information de qualité sur l'état de sa copropriété.

Il est donc le plus à même de voir venir les dangers et de convoquer l'assemblée générale (remplacement du syndicat partant, ou du syndicat empêché) ou de saisir de manière compétente, avec toute l'information nécessaire, les juges pour obtenir les mesures de sauvegarde que nécessitent les moments critiques (nomination de mandataire ad hoc, procès en responsabilité contre le syndicat, procès pour défaut de transmission des archives et comptes du syndicat). Le président du conseil syndical joue alors le rôle du sauveur de la copropriété.

La loi confère à ce copropriétaire, élu par deux fois dans sa copropriété, des pouvoirs propres pour la défense du syndicat des copropriétaires dans la vie ordinaire de la copropriété pour faciliter le contrôle du syndicat, mais aussi dans des conditions particulières et souvent difficiles pour les copropriétés.

Il serait bien dommage pour les copropriétaires de décider de s'en passer, et c'est pourquoi l'on ne peut qu'encourager ceux qui se portent volontaires pour exercer ces très utiles responsabilités et motiver les conseils syndicaux pour faire effectivement l'élection de leur président dès leur prise de fonctions, en la notifiant par procès-verbal au syndicat. ■



IL EST INDISPENSABLE QUE LE CONSEIL SYNDICAL ELABORE L'ORDRE DU JOUR AVEC SON SYNDIC : LE CAS LOISELET ET DAIGREMONT

De manière générale et encore plus en cette période de crise sanitaire, où les assemblées générales se tiennent presque exclusivement par correspondance, l'ordre du jour doit être élaboré impérativement entre le conseil syndical et le syndicat. A défaut, les copropriétaires seront invités à voter uniquement sur le projet de résolution rédigé par le syndicat, qui bien souvent présente des vices qui sont dans l'intérêt du syndicat et au détriment de la copropriété.

A ce titre, nous avons épinglé une convocation d'assemblée générale élaborée par le cabinet Loiselet et Daigremont, dans laquelle figurent plusieurs questions et résolutions qui présentent des irrégularités mettant en difficulté la copropriété et les copropriétaires.

L'article est accessible à partir du lien suivant : <https://arc-copro.com/5enm> ■

Syndics mandataires ou prestataires : la vigilance est de mise !

Un des « sports » des syndics et en particulier des grands groupes est d'utiliser leur mandat pour essayer de récupérer des marchés parallèles à celui de la gestion des copropriétés.

Nous connaissons les syndics qui sont également courtier en assurance ou en énergie, ou qui ont constitué des bureaux d'études, pour assurer des diagnostics obligatoires ou recommandés au sein des copropriétés.

Dans le cadre de « l'ordonnance-copropriété » du 30 octobre 2019, les chambres professionnelles des syndics ont souhaité aller plus loin en introduisant dans la loi, la possibilité pour les syndics de proposer en parallèle de leur mandat, des contrats de prestations.

Ainsi leur objectif n'est plus de proposer des prestations parallèles par le biais d'une filiale, mais directement en tant que syndic.

Après un refus catégorique des pouvoirs publics, une disposition a été introduite dans la loi du 10 juillet 1965 réformée, qui s'avère être une fausse ouverture qui malgré tout est utilisée et revendiquée par les syndics professionnels.

Le risque est qu'à présent, les syndics utilisent leur base de données des copropriétaires pour proposer différents produits et services qui dépassent de loin la gestion de la copropriété devenant les « Amazon » du service à la personne.

A travers ce dossier, nous allons préciser l'encadrement légal et réglementaire concernant les possibilités pour le syndic de proposer des prestations parallèles, ainsi que rappeler la position de la commission nationale de l'information et des libertés (CNIL), qui est sans équivoque sur l'usage des données personnelles à des fins de prospection.

I. SYNDICS À « DOUBLE CASQUETTES »

Avant même d'aborder la législation en matière de possibilité pour un syndic de proposer des prestations parallèles à son mandat, il est essentiel de garder en tête le conflit d'intérêt permanent qui se pose. En effet, le syndic est le seul représentant légal de la copropriété devant défendre les intérêts de cette dernière, sans qu'il ne soit gêné par un quelconque conflit d'intérêt.

conseil syndical et même les copropriétaires devront instaurer une frontière stricte en demandant au syndic de « n'être qu'un » gestionnaire de copropriété et non un vendeur de services « multitâches ».

D'ailleurs, « l'ordonnance-copropriété » a encadré de manière stricte les prestations de services que les syndics professionnels pouvaient proposer aux copropriétés au-delà de leur contrat de mandat afin de justement limiter les dérives.

A. Des prestations de services qui doivent être conformes à l'objet du syndicat des copropriétaires

« L'ordonnance-copropriété » a introduit une nouvelle disposition dans l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui précise que : « Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la

majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.»

De mauvaise foi, les chambres professionnelles de syndics ont conclu qu'ils étaient à présents habilités à proposer à

« Le risque est qu'à présent, les syndics utilisent leur base de données des copropriétaires pour proposer différents produits et services qui dépassent de loin la gestion de la copropriété devenant les « Amazon » du service à la personne. »

Or, en étant à la fois le mandataire de la copropriété et un prestataire de services qui vend ses produits à la copropriété ou aux copropriétaires, il se retrouve de facto en conflit car il doit défendre ses propres intérêts économiques au détriment de ceux de l'immeuble qu'il représente.

C'est pour éviter cette situation que le

la copropriété et aux copropriétaires différents services de prestations pouvant aller d'une assistance à maîtrise d'ouvrage à l'aide à domicile.

Dans un communiqué de presse de la FNAIM en date du 30 octobre 2019, cette dernière a même affirmé que les syndicats pourront proposer aux copropriétaires toute une gamme de prestations répondant à leurs besoins et attentes tels que du babysitting et du dogsitting (de la garde d'enfants et de la garde de chiens). Leur volonté est claire : profiter de leur mandat de syndic pour identifier les besoins des ménages et occupants afin de développer des services marchands qui leur sont dédiés.

D'ailleurs, la FNAIM défend un concept fallacieux qui est celui du « contrat-socle » qui induirait que le contrat de mandat serait un « premier étage » sur lequel peut être ajouté plusieurs autres contrats de prestations.

Or, soyons très clairs, cette analyse est volontairement biaisée et surtout non conforme aux dispositions légales suscitées.

En effet, les contrats de prestations doivent être conclus par le syndicat des copropriétaires et non par le ou les copropriétaires individuels.

Par conséquent, le syndic n'est pas autorisé à proposer des services à la personne qui concernent individuellement chacun des copropriétaires.

Il n'est donc pas autorisé à proposer de l'aide à domicile, du babysitting, de la vente de produit assurantiel aux copropriétaires dont il a l'immeuble en gestion. Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires ne peut souscrire des contrats de prestations seulement s'ils entrent dans son objet.

Celui-ci est clairement défini par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 qui est « la conservation et l'administration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. »

Par conséquent, la copropriété qui n'a pas d'activité commerciale, ne peut pas valider des contrats qui sortent de ce cadre. Cela limite considérablement les contrats de prestations que peut valider le syndicat des copropriétaires puisque la quasi-totalité des tâches qui entrent dans cet objet doivent être assurées par le syndic dans le cadre de son mandat.

Cette analyse est d'autant plus pertinente

que le contrat-type de syndic fonctionne sur la base d'un « tout sauf ». C'est-à-dire qu'à l'exception des tâches supplémentaires qui peuvent faire l'objet d'une rémunération complémentaire et qui sont définies dans le contrat, les autres doivent être considérés comme incluses au forfait de base.

Enfin, dans tous les cas, le contrat doit être validé par l'assemblée générale à la majorité des voix exprimés de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Le syndic ne peut pas imposer un contrat à l'insu des copropriétaires ou en demandant uniquement une validation du conseil syndical.

B. Un contrat de prestations conforme à l'activité du syndic

Dans le cadre de la loi ELAN, les chambres professionnelles ont demandé une sécurisation du titre notamment de « syndic de copropriété » impliquant qu'une société ou une personne physique ne peut pas l'utiliser sans obtention préalable d'une carte professionnelle.

Leur approche a été de considérer que la profession de « syndic de copropriété » est règlementée par la loi HOGUET du 2 janvier 1970 nécessitant une reconnaissance de la profession.

Ce texte défini dans son article 1^{er}, les activités qu'un titulaire de carte professionnelle peut entreprendre. Elles sont au nombre de neuf, dont voici la liste :

1. L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
2. L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;
3. La cession d'un cheptel mort ou vif ;
4. La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
5. L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
6. La gestion immobilière ;
7. A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en

meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, ou à la vente de fonds de commerce ;

8. La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé.
9. L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ainsi, un professionnel de l'immobilier est contraint de limiter son activité à celle expressément définie par la loi HOGUET interdisant notamment à un syndic professionnel de proposer des services à la personne qui n'entrent pas dans ce cadre. Cet impératif rend impossible à un syndic de proposer des produits assuranciers, de l'aide scolaire ou même de la vente d'équipement privatif qui concernerait le logement des copropriétaires (chaudière, ballon d'eau chaude, robinets...)

De toute évidence, les professionnels de l'immobilier ont fait abstraction de cette limite.

Le conseil syndical devra la rappeler lorsqu'un syndic essaiera de proposer à la copropriété des contrats de prestations de services qui n'entrent ni dans l'objet du syndicat des copropriétaires ni dans l'activité autorisée des syndicats.

Selon notre analyse, l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 n'est qu'une réponse politique au lobbying des chambres des professionnels qui ont voulu forcer la main au gouvernement afin qu'il autorise les syndicats à faire du commerce « d'opportunités ».

Or, l'encadrement légal et réglementaire est suffisamment rigoureux pour interdire au syndic toute activité qui dérogerait à la gestion des immeubles.

II. LES SOCIÉTÉS QUI ONT DES LIENS AVEC LE SYNDIC

Afin de justement contourner les limites qu'imposent le statut de syndic, les grands groupes mais aussi les moyens cabinets ont développé des filiales.

Par ce biais, ces dernières ne sont pas tenues par le respect du contrat-type et des restrictions d'activité précisées par la loi HOGUET.

C'est dans ce cadre que la quasi-totalité des groupes de syndicats, ont créé des filiales qui sont courtiers en assurance ou en énergie ou encore des sociétés multi-services qui assurent l'entretien des



L'objectif est toujours le même, profiter du mandat de syndic pour placer ses filiales et sociétés dans lesquelles il détient des parts auprès des copropriétés qu'il gère.

équipements collectifs de la copropriété. L'objectif est toujours le même, profiter du mandat de syndic pour placer ses filiales et sociétés dans lesquelles il détient des parts auprès des copropriétés qu'il gère.

Face aux dérives que cela peut entraîner, la loi mais aussi la réglementation encadrent de manière très stricte, la manière dont un syndic peut faire travailler ses sociétés au sein des copropriétés qu'il administre.

A. Un encadrement légal et réglementaire très strict

Afin d'éviter que le syndic fasse intervenir ses filiales ou les sociétés avec lesquelles il a des liens capitalistiques ou juridiques au sein des copropriétés qu'il gère, la loi du 10 juillet 1965 impose une validation préalable de l'assemblée générale.

Le syndic doit présenter dans la résolution la nature des liens capitalistiques qui existent entre la société et le syndic afin que l'assemblée générale puisse voter de manière éclairée.

C'est ce que précise l'article 18-1 A dans

son deuxième aliéna : « Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. »

L'article 39 du décret du 17 mars 1967 va même plus loin puisque qu'il étend cette obligation de transparence à l'égard du syndic pour toutes conventions soumises à l'assemblée générale et dans lesquelles ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ses parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus, ont un lien de quelque nature que ce soit.

Cela peut concerner une participation dans le capital de la société ou uniquement exercer des fonctions de direction ou de contrôle voire même être salariés ou préposés au sein de la société.

Dans tous les cas, le syndic doit obtenir une autorisation spéciale de l'assemblée générale en précisant dans la résolution

la nature des liens qui peuvent être directs ou indirects.

La résolution devra traiter uniquement de l'autorisation donnée au syndic de souscrire, avec cette société ou la personne physique, et en aucun cas, l'amalgamer avec la validation de la prestation.

En effet, il est possible que la copropriété soit favorable à la souscription de la prestation, mais pas si elle est assurée par une société dans laquelle le syndic a des liens directs ou indirects.

Le cas le plus fréquent est en matière de contrat d'assurance « multirisques » immeuble où le syndic amalgame dans une même résolution le fait de valider de travailler avec sa filiale et la souscription du contrat.

Pour éviter de se retrouver sans assurance, le syndicat des copropriétaires se retrouve contraint de valider l'intégralité de la résolution, le tout au grand bonheur du syndic.

Ce type de procédé est illégal puisqu'il s'agit de résolution « gigogne » qui contraint les copropriétaires à voter sur la base d'une seule résolution sur deux principes.

Pour éviter ce type d'abus, lors de l'élaboration de l'ordre du jour, le conseil syndical devra exiger l'inscription de deux résolutions distinctes l'une pour autoriser de faire travailler une société dans laquelle le syndic a des liens et une seconde pour valider le contrat ou la prestation de service.

Ceci étant dit, comme indiqué en introduction, il n'est jamais dans l'intérêt de la copropriété de faire appel à une société qui a des liens avec le syndic.

Ainsi dans l'idéal, il faudra refuser par principe d'inscrire dans l'ordre du jour, toutes résolutions qui a pour but de valider l'intervention d'une société rattachée au syndic.

La consigne doit être sans équivoque, en interdisant tous mélanges des genres et en précisant au syndic qu'il doit se cantonner à sa fonction de gestionnaire des parties communes et, en aucun cas, en commerçant polyvalent essayant de placer différents contrats ou prestations.

Cette ligne rouge, permettra de mieux définir les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et évitera tous conflits d'intérêts qui sont bien souvent la source des abus et des dérives constatées.

B. La position de la Commission Nationale de l'information et des libertés (CNIL) sans équivoque

Bien souvent pour faire la promotion commerciale des différents produits et prestations que le cabinet, ses filiales ou les sociétés avec lesquelles il détient des liens capitalistiques proposent, les syndicats engagent une campagne d'« e-mailing » auprès des copropriétaires.

Le système est simple, il consiste à utiliser les adresses mails des copropriétaires récupérées dans le cadre de son mandat pour envoyer des lettres électroniques commerciales faisant la promotion d'un service.

Il peut s'agir de produits assuranciers, de tarifs promotionnels d'électricité ou de gaz, de service à la personne etc...

Or, dans un récent courrier du service juridique de la CNIL, il a été clairement précisé que le syndic n'était pas habilité à utiliser les adresses mails personnelles des copropriétaires pour faire de la prospection commerciale.

Pour cela, il rappelle que « conformément à l'article 5 du RGPD, les données doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes et ne pas être traitées ultérieurement de manière incompatible avec ces finalités.

Les données des copropriétaires sont collectées par le syndic à des fins de gestion administrative et financière de la copropriété. Aussi, il est nécessaire de s'interroger sur la compatibilité de la

prospection commerciale avec la « finalité initiale du traitement. » De plus, la CNIL considère à juste titre que, les copropriétaires

sont des « quasi tiers » au syndic puisque ce dernier à une relation contractuelle qu'avec le seul syndicat des copropriétaires.

Par conséquent, la CNIL a indiqué qu'« en l'absence de relation contractuelle et au regard des règles entourant l'activité de syndic, il apparaît que le copropriétaire ne peut légitimement s'attendre à ce que le syndic traite ces données dans le cadre d'activités commerciales annexes. »

Ainsi la CNIL conclut son courrier en précisant qu'« en l'absence de consentement du

copropriétaire, le syndic ne peut se prévaloir d'aucune des exceptions susmentionnées. Il apparaît que les données traitées par le syndic doivent rester confidentielles et ne pas être utilisées à des fins de prospection. Dans ce contexte, cette nouvelle finalité apparaît incompatible avec la gestion administrative et financière de la copropriété. »

Pour avoir copie de l'intégralité du courrier de la CNIL publié sur le site de l'ARC, il suffit de consulter l'article qui s'intitule « Une confirmation de la CNIL que les syndicats ne peuvent pas utiliser les mails des copropriétaires comme bon leur semble » ou de se rendre sur la page internet à partir du lien suivant : arc-copro.com/f4rn ■

La quasi-totalité des groupes de syndicats, ont créé des filiales qui sont courtiers en assurance ou en énergie ou encore des sociétés multi-services qui assurent l'entretien des équipements collectifs de la copropriété.



COMMENT EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE LE GROUPE CITYA FAIT PASSER EN FORCE SES FILIALES

L'article 39 du décret du 17 mars 1967 impose au syndic d'obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale avant de faire travailler au sein de ses copropriétés mandantes, les entreprises avec lesquelles il a des liens capitalistiques. Le plus souvent il s'agit de filiales du groupe qui proposent des services d'assurance, d'assistance, d'entretien...

Pour mettre la copropriété devant le fait accompli, le groupe Citya utilise une procédure inacceptable. Elle consiste à faire voter en assemblée générale la validation de la prestation,

sans indiquer qu'elle sera assurée par une de ses filiales. Puis, dans la question suivante, le syndic précise que la prestation sera assurée par l'une de ses filiales sans proposer d'offre concurrente.

Un abus caractérisé qui a d'ailleurs fait l'objet d'une saisine auprès de la répression des fraudes.

Pour mieux comprendre la supercherie, il suffit de lire l'article publié sur le site internet de l'ARC à partir du lien suivant : <https://arc-copro.com/dg84> ■

Jurisprudences pratiques

RÉPARTITION DES CHARGES ET LES LITIGES

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public comme tout le cœur de la loi, encadre les règlements de copropriété dans leur fixation des modes de répartition de chacune des catégories de charges. Ainsi, toute répartition non conforme à ses prescriptions doit être « réputée non écrite » ; autrement dit elle est frappée de nullité et doit dans ce cas être remplacée par une répartition conforme. Le problème est que l'article 11 de la loi ne permet pas aux copropriétaires, en dehors de quelques circonstances particulières, de procéder à la modification de la répartition des charges autrement qu'à l'unanimité. Celle-ci étant difficile à obtenir, il faut alors en passer par le juge, qui, s'il constate la non-conformité, procède à une nouvelle répartition, qui prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive (article 43 de la loi dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019). Sujet on ne peut plus sensible pour les copropriétaires, la répartition des charges n'a pas manqué, on s'en doute, d'alimenter une jurisprudence abondante.

Dans un des arrêts les plus récents, la Cour de cassation s'est une fois de plus penchée sur la rédaction du 2^{ème} alinéa de l'article 10, aux termes duquel les copropriétaires « sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales (...), proportionnelle-

ment aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ». Or, l'article 5, qui fixe, lors de l'établissement de la copropriété, le mode de calcul des tantièmes de propriété des parties communes – ceux de l'état descriptif de division –, et prescrit de tenir compte, pour ce calcul « de la consistance, de la superficie et de la situation des lots », n'est pas d'ordre public. Dès lors, si les tantièmes de copropriété ont été mal calculés à l'origine, rien n'oblige à répartir les charges au moyen de ces tantièmes si la valeur relative des lots les uns par rapport aux autres donnerait une clé de répartition différente (Cass. 3^{ème} Ch. civ. 9 juillet 2020, n° 19-13849). En l'occurrence, le règlement de copropriété comportait des clauses contradictoires et exonérait certains lots de charges alors qu'il leur attribuait des tantièmes...

Par ailleurs, le fait que l'article 5 concerne le calcul initial des tantièmes de copropriété pour l'établissement de l'état descriptif de division, ceci n'implique pas que la répartition des charges continue à être fondée sur ces valeurs s'il advient que certains lots aient pris plus de valeur par rapport aux autres : le juge peut dans ce cas modifier la répartition des charges pour en tenir compte, quand bien même la valorisation résulterait de travaux financés par les copropriétaires eux-mêmes (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 28 janvier 2016, n°14-26921). En l'occurrence, un couple de copropriétaires avait transformé leur appartement situé au cinquième étage de l'immeuble en un duplex comportant plusieurs pièces supplémentaires dans ce qui était auparavant des combles. A noter que dans ce cas, les tantièmes de propriété restant inchangés, la modification n'affecte pas les voix avec lesquelles doivent voter les copropriétaires en assemblée sur les questions relatives à l'administration des parties communes et toutes les décisions qui peuvent être considérées comme liées à la propriété. Il y a donc une fois de plus dédoublement des grilles de tantièmes...

Une jurisprudence abondante concerne aussi la distinction entre les charges qui relèvent du 2^{ème} alinéa de l'article 10, qui outre les dépenses d'administration, concernent la conservation et l'entretien du bâti, et celles qui relèvent du 1^{er} alinéa, entraînées par « les services collectifs et les éléments d'équipement commun » (eau, chauffage, VMC, ascenseurs, systèmes de sécurité et de contrôle d'accès, etc.), et qui doivent être réparties selon un critère tout autre que la valeur relative des parties privatives, à savoir en fonction de « l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot », « dès lors que ces charges ne sont pas individualisées ». Ainsi, les contrats d'assurance de l'immeuble, d'entretien des espaces verts, d'électricité des parties communes ou celui conclu avec le syndic ou encore les dépenses afférentes au curage préventif

La sélection des guides de l'ARC

NOUVELLE ÉDITION

Le droit de la copropriété est composé de ses textes légaux et réglementaires, ainsi que des divers arrêts rendus par la Cour d'appel et la Cour de cassation dont certains font office de jurisprudence. A travers ce guide, sont présentés par thématique les arrêts phares concernant le secteur de la copropriété qui permettront de mieux appréhender certaines dispositions du droit qui manquent de clarté.

Ce guide a été mis à jour en intégrant les arrêts phares publiés en 2020. ■



des conduites d'eaux usées et de ravalement, constituent des charges de conservation, d'entretien et d'administration de l'immeuble visés au 2^{ème} alinéa de l'article 10 (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 14 mars 2019, n°18-50026), alors qu'une prestation est reconnue comme concernant un équipement, en l'occurrence un contrat de prestations d'entretien du réseau câblé de l'immeuble, et non l'entretien du bâti, relève pour la répartition de la charge du 1^{er} alinéa de l'article 10 et donc du principe de l'utilité (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 12 septembre 2019, n°18-11922).

Sur le principe de l'utilité, la jurisprudence sur les charges d'ascenseur est particulièrement éclairante : une répartition aux tantièmes généraux ne respecte pas le critère, même si elle exonère les lots de rez-de-chaussée (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 23 juin 2010, n°09-67529). A noter que dans cette affaire, la cour d'appel, censurée par la Cour de cassation, avait confondu au passage « utilité » et « usage », estimant que la loi « n'exige pas que cette répartition, en ce qu'elle est relative à la réparation et à l'entretien des équipements communs, parties communes, tienne compte d'une utilisation effective qui, au demeurant, ne dépend pas seulement de la situation de chaque lot dans l'immeuble mais aussi de circonstances de fait tenant à l'intérêt que présente l'équipement pour chacun, circonstances qui ne sauraient être déterminées a priori » ; ce qui évidemment est un contresens complet et assez surprenant sur l'esprit et la lettre de l'article 10...

De manière générale, un copropriétaire peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité de la grille de répartition des charges aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, quelle qu'en soit l'origine : qu'elle figure au règlement de copropriété d'origine ou qu'elle résulte d'une décision d'assemblée générale, même devenue définitive. C'est ce qu'a réaffirmé la Cour de cassation en censurant sèchement la Cour d'appel de Paris : celle-ci avait rejeté une demande d'un copropriétaire de faire déclarer non écrite une grille de répartition adoptée par une assemblée générale tenue une vingtaine d'années auparavant, pour non-conformité aux dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, au motif que l'assemblée était devenue définitive, et que dès lors la clause de répartition ne pouvait être réputée non écrite puisqu'elle n'avait pas été annulée (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 28 novembre 2019, n°s 18-15307 et 18-15674) !

En attendant, ce n'est pas parce qu'une grille de répartition semble manifestement illicite qu'elle ne doit pas être appliquée ! Il ne suffit même pas que des grilles de répartitions aient été déclarées illicites par jugement : encore faut-il que celui-ci ait été entièrement exécuté et que les nouvelles grilles proposées par l'expert aient été entérinées par le juge (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 9 juin 2016, n°15-15112).

Enfin, la Cour de cassation a commencé à s'intéresser aux imputations d'une dépense à un copropriétaire déterminé. La Cour de cassation rappelle que le syndic n'engage de dépense que dans l'intérêt du syndicat, et celles qu'il engage ainsi doivent être réparties entre les copropriétaires conformément aux règles de répartition en tantièmes stipulées au règlement de copropriété qui lui-même doit être conforme aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Les seules circonstances permettant de déroger à ces répartitions sont celles où peuvent s'appliquer la clause d'aggravation des charges du règlement de copropriété, si elle existe, et les dispositions dérogatoires de l'article 10-1 (certains frais de recouvrement d'impayés, honoraires d'« état daté », etc.).

Mais dans tous les cas, il s'agit de modalités de répartition de charges du syndicat, qui doivent être préalablement approuvées par l'assemblée générale, les copropriétaires ne pouvant en être débiteurs que du fait de cette approbation, seule génératrice d'une créance du syndicat.

En conséquence, le syndic qui, en l'absence de décision d'assemblée générale, débite directement le compte d'un copropriétaire d'une dépense qu'il estime devoir être en imputation privative – en l'occurrence une facture de réparation – commet une faute mettant en jeu sa responsabilité extracontractuelle de l'article 1240 du Code civil (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 12 avril 2018, n°17-15057).

Il faut également rappeler que les dépenses en imputation privative doivent figurer dans les charges présentées aux copropriétaires (notamment sur l'état de l'annexe 3 du décret du 14 mars 2005) à peine de nullité de l'approbation des comptes (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 15 avril 2015, n° 14-13255), et que l'imputation privative d'une dépense, comme l'ensemble de la répartition des charges peut être contestée par un copropriétaire quand bien même les comptes auraient été approuvés avec mention de cette imputation ou cette répartition (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 1^{er} février 2018, n°16-26992)... ■



SIX REPONSES DE LA CHANCELLERIE CONCERNANT LA GESTION DES COPROPRIETES

Dans le cadre des questions parlementaires, le sénateur Yves Detraigne et le député Damien Pichereau ont interrogé le ministère de la Justice sur six thématiques concernant le droit de la copropriété que voici :

- 1) Demande anonyme d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée
- 2) Information des copropriétaires de la faculté d'inscrire des questions à l'ordre du jour
- 3) Compétence du conseil syndical pour donner un avis sur le droit de la copropriété

- 4) Caméras de surveillance sur une partie commune à jouissance privative
- 5) Accès des copropriétaires aux feuilles de présence et RGPD
- 6) Plafonnement du tarif de l'état daté

Les réponses de la chancellerie sont reprises dans un article publié sur le site internet de l'ARC accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/kdgh ■

Les passoires thermiques dans le viseur : les obligations du copropriétaire-bailleur

Nous le voyons tous, la question de la performance énergétique des logements anime l'actualité. Dans ce contexte, les logements qualifiés de passoires thermiques sont dans le viseur du gouvernement.

Cette perspective aura un impact majeur sur les biens donnés en location, car le critère de performance énergétique est désormais associé à la notion de décence d'un logement.

I. L'OBLIGATION DE LOUER UN LOGEMENT DÉCENT

Ainsi, un propriétaire qui envisage de mettre en location son logement doit s'assurer que celui-ci est en bon état de réparations locatives, et qu'il réunit tous les critères de décence fixés par la loi.

Pour rappel, les baux d'habitation sont régis par la loi N°89-462 du 6 juillet 1989. Et en son article 6, cette loi édicte clairement que « *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent*

ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites[...] »

Ce texte a été complété il y a cinq ans par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. L'article 6 se termine désormais ainsi : « [...] répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à

l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. »

La loi du 17 août 2015 vient donc apporter un critère supplémentaire à la notion de décence posée dans la loi de 1989. Il s'agit du critère de performance énergétique. Le législateur renvoie à un décret le soin de définir les contours de cette notion, somme toute assez floue.

Jusqu'alors, le décret N°2002-120 du 30 janvier 2002, dit « décret décence » définissait les normes de décence à respecter pour les logements

Et c'est le décret du 09 mars 2017, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018 pour la partie qui nous intéresse, qui apporterait donc les précisions nécessaires à la définition de la performance énergétique, en complétant le décret déjà en vigueur N°2002-120 du 30 janvier 2002, dit « décret décence »

Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. » Force est de constater que ces impératifs à respecter depuis le 1^{er} janvier 2018, liés globalement, à l'étanchéité des menuiseries à l'air, ne donnent en réalité aucun outil permettant d'évaluer la performance énergétique du logement, en tant que telle.

C'est ce que n'a pas manqué de pointer la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (LEC), qui en son article 17, face à ce flou, impose au gouvernement de « définir un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an », par voie décrétole, et ce, au plus tard le 1^{er} janvier 2023.

Actuellement, le gouvernement travaille sur un projet de décret qui fixe, à ce jour, le seuil maximal de consommation de 500 kWh/m² par an en énergie

finale, au-dessus duquel le logement sera qualifié de non-décent, et ce à compter du 1^{er} janvier 2023.

Dans l'attente, les bailleurs doivent veiller à respecter les conditions de décence du décret du 30 janvier 2002, dans sa version en vigueur au 1^{er} janvier 2018, qui, précision d'importance, s'applique à tous les baux : non seulement ceux signés postérieurement, mais également ceux déjà en cours à cette date.

Un propriétaire qui envisage de mettre en location son logement doit s'assurer que celui-ci est en bon état de réparations locatives, et qu'il réunit tous les critères de décence fixés par la loi.

En réalité, le décret de 2002 se voit simplement ajouter une liste des conditions participant à une meilleure performance énergétique.

Ainsi, son article 2 prévoit désormais que le logement doit être notamment « protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

II. LES CONSÉQUENCES D'UN LOGEMENT NON DÉCENT DONNÉ EN LOCATION

En l'état actuel du droit, tout bailleur qui ne respecterait pas les normes de décence fixées par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que par le décret du 30 janvier 2002 s'expose à plusieurs sanctions, que nous allons aborder ici.

Il faut se reporter à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Tout d'abord, le locataire est bien entendu fondé à demander la mise en conformité des lieux. Si ses demandes n'aboutissent pas sur un terrain amiable, il pourra saisir le tribunal judiciaire.

Le juge pourra alors condamner le bailleur à réaliser les travaux de mise en conformité en fixant un délai précis pour leur exécution.

Si le locataire en fait la demande, le juge peut assortir cette obligation de travaux d'une réduction du loyer, voire même de la suspension du loyer, avec ou sans consignation, jusqu'à l'exécution des travaux.

La suspension du loyer sans consignation est une mesure forte : elle signifie que le locataire suspend purement et simplement ses paiements, sans que le bailleur ne puisse réclamer, après réalisation des travaux, les mensualités non versées.

La consignation, a contrario, consiste pour le locataire, sur la base du jugement, à confier son loyer, chaque mois, à la Caisse des dépôts et consignations, jusqu'à la

mise en conformité du logement. Ensuite, les sommes détenues par la Caisse sont reversées au bailleur.

Dans les cas extrêmes où les travaux à réaliser sont d'une telle ampleur que les lieux doivent être évacués, la jurisprudence impose au bailleur d'assurer le relogement de son locataire pendant la durée du chantier (CA Paris, 6e ch., sect. B, 27 janv. 2005, n° 03/02302).

Enfin, il est à noter que le bailleur peut se voir demander par la Caisse d'allocations familiales le remboursement des éventuelles allocations versées depuis la constatation de la non-décence, si le logement ne satisfait pas aux normes de décence.

Voilà donc les risques que pourrait encourir un bailleur qui, au 1^{er} janvier 2023, mettra en location un logement qui n'atteindra pas le niveau de performance énergétique requis, avec une consommation de 500 kWh/m² par an en énergie finale. Les baux déjà en cours à cette date seront épargnés.

Et en copropriété ?

La loi « énergie-climat » du 8 novembre 2019 prévoit une nuance non négligeable au profit des copropriétaires bailleurs, qu'il faut ici souligner. Précisément, l'article 17 de la loi soumet le bailleur en copropriété uniquement à une obligation de moyen quant au seuil de performance énergétique à respecter pour le logement loué.

Cela signifie qu'un juge ne pourra pas condamner un bailleur qui démontrera que « malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal. » Autrement dit, si le bailleur démontre qu'il a soumis des projets de résolution visant à faire voter des travaux d'économie d'énergie en parties communes (résolutions adoptées ou non), et qu'il a entrepris tous les travaux nécessaires en parties privatives pour améliorer la performance énergétique des lieux, il ne pourra être condamné par le juge si la consommation dépasse les 500 kWh/m² par an en énergie finale.

Petite parenthèse : dehors de ce cas, qui exonère le copropriétaire bailleur de sa responsabilité, si d'autres manquements aux obligations de décence sont constatés, le copropriétaire bailleur reste pleinement responsable vis-à-vis de son locataire. Et si la non-décence de son logement provient du mauvais état d'une partie commune (par exemple, un défaut d'étanchéité de la façade de l'immeuble), alors c'est le syndicat des copropriétaires qui peut, à son tour, voir sa responsabilité engagée par le copropriétaire bailleur (CA Versailles, 03.05.2011 N°10/00544). ■

La loi « énergie-climat » du 8 novembre 2019 prévoit une nuance non négligeable au profit des copropriétaires bailleurs ; l'article 17 de la loi soumet le bailleur en copropriété uniquement à une obligation de moyen quant au seuil de performance énergétique à respecter pour le logement loué.



La gestion comptable et financière de la délégation de pouvoir étendue donnée au conseil syndical

Dans la précédente revue n°130 d'octobre 2020, nous avons présenté le cadre juridique de la délégation de pouvoir étendue donnée au conseil syndical introduite par l'« ordonnance copropriété » du 30 octobre 2019.

À cette occasion, nous avons expliqué pourquoi ce dispositif devait être utilisé de manière parcimonieuse, sachant qu'il peut en définitive mettre en difficulté aussi bien les conseillers syndicaux que la copropriété.

Nous invitons les adhérents à relire ce dossier avant d'aborder celui-ci, qui va se focaliser sur la gestion comptable et financière d'une délégation de pouvoir étendue donnée au conseil syndical.

Et pour cause, un arrêté du 20 août 2020 et un décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020 ont défini les règles comptables en matière de délégation étendue de pouvoir, en distinguant la procédure lorsqu'il s'agit de dépenses courantes ou de travaux hors budget.

À travers ce dossier, nous allons présenter les nouvelles dispositions que le syndic devra respecter, que ce soit au niveau de la saisie ou de la nouvelle présentation des annexes comptables.

Mais avant cela, il est indispensable de se focaliser sur un danger sous-jacent qui est l'augmentation du budget prévisionnel dû à cette délégation de pouvoir.

Une erreur qu'il ne faudra pas commettre, d'autant plus en cette période de crise économique.

C'est dans ce cadre que nous allons expliquer comment voter le budget accordé au conseil syndical et surtout comment suivre son évolution à travers les documents et annexes comptables.

Rappelons que l'ensemble des dispositions réglementaires, qu'elles soient juridiques ou comptables sont entrées en vigueur depuis le 31 décembre 2020.

I. L'ESTIMATION DES BUDGETS

Lors de l'élaboration de l'« ordonnance copropriété », les pouvoirs publics ont voulu instaurer le principe de la délégation de pouvoir étendue afin de mieux fluidifier la gestion de la copropriété et de réduire les dépenses.

Et pour cause, au cours de ces dix dernières années les charges courantes ont explosé avec une augmentation de 50%, alors que sur cette même période l'inflation se situe autour de 10%.

Et pourtant, l'article 21-1 et suivant de la loi du 10 juillet 1965,

imposent d'assortir à la délégation de pouvoir une enveloppe budgétaire spécifique allouée au conseil syndical.

Cette exigence peut dans les faits entraîner un effet inverse, puisqu'en parallèle du budget prévisionnel, doit être accordé au conseil syndical un montant spécifique pour assurer sa délégation.

C'est pour éviter cette occurrence que le conseil syndical devra être vigilant, aussi bien sur l'opportunité de voter cette délégation de pouvoir, que sur les sommes qui sont allouées, en respectant une procédure et un suivi comptable.

**“
Le principe même de délégation
de pouvoir étendue est d'accorder
au conseil syndical un mandat plus ou
moins large qui lui permet de prendre
tout ou partie des décisions qui relèvent
de la majorité de l'article 24.
”**

A. Une ligne budgétaire spécifique à la délégation de pouvoir

L'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'« ordonnance copropriété » du 30 octobre 2019 précise que l'assemblée générale doit fixer

un montant maximum alloué au conseil syndical pour assurer sa délégation de pouvoir.

Celle-ci doit dans la mesure du possible être cohérente avec l'étendue des pouvoirs accordée par l'assemblée générale.

Il s'agit bien d'une enveloppe budgétaire globale et prévisionnelle, et non de la fixation d'un montant spécifique par type d'opération qui relève des dépenses de gestion courante.

Et pour cause, le principe même de délégation de pouvoir étendue est d'accorder au conseil syndical un mandat plus ou moins large qui lui permet de prendre tout ou partie des décisions qui relèvent de la majorité de l'article 24.

Ainsi, la résolution relative à la délégation donnée au conseil syndical doit d'une part déterminer l'étendue des pouvoirs, et d'autre part le montant alloué.

L'absence de l'un de ces deux éléments invaliderait le mandat, puisque soit il ne sera pas en mesure de déterminer les actes de gestion qu'il est en droit de réaliser soit il n'aura pas le budget pour les engager.

L'article 26-1 du décret du 17 mars 1967 précise que le montant spécifique alloué au conseil syndical doit être inscrit au sein du budget prévisionnel.

C'est pour répondre à cette disposition légale que l'arrêté du 20 août 2020 a introduit dans la nomenclature comptable spécifique à la copropriété un nouveau compte qui s'intitule « 65 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 loi susvisée ».

Sur ce compte doit figurer le montant prévisionnel maximal accordé au conseil syndical pour assurer sa délégation de pouvoir étendue qui concerne la gestion courante.

Cette exigence impose de procéder par ordre en abordant la question de la délégation de pouvoir étendue avant même de traiter celle du budget prévisionnel.

Procéder à l'inverse serait incohérent, voire pire, poserait une difficulté majeure, puisque le budget prévisionnel serait voté sans que n'eût été validé au préalable le montant spécifique alloué au conseil syndical.

Pour cela, lors de la réunion préparatoire de la convocation d'assemblée générale, le conseil syndical et le syndic devront convenir d'un montant qui sera indiqué dans la question de la délégation de pouvoir et qui sera également repris dans le budget prévisionnel à voter.

Il s'agit donc de voter ce montant à deux reprises : une première fois dans le cadre du vote de la délégation étendue donnée au conseil syndical et une seconde fois à l'occasion du vote du budget prévisionnel.

Dans le cas où l'assemblée générale déciderait de réduire ou d'augmenter le montant alloué au conseil syndical, cela aura un impact direct sur le montant du budget prévisionnel qui devra évoluer en conséquence.

Les pouvoirs publics ont donc pris le parti d'insérer dans le budget prévisionnel le montant accordé au conseil syndical.

À la différence de la délégation de pouvoir donnée pour des dépenses courantes, l'article 26-1 du décret du 17 mars 1967 impose que pour les travaux hors budget l'assemblée générale doive accorder un montant spécifique par opération déterminée. Ainsi, la résolution devra déterminer chaque opération déléguée au conseil syndical en lui affectant un montant.

Pour cela, l'arrêté du 20 mai 2020 a introduit un nouveau compte comptable « 106 Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée » qui permet de suivre les provisions travaux appelées auprès des copropriétaires suite à la validation de la délégation de pouvoir.

Cela implique de créer autant de sous-comptes que d'opérations travaux qui ont été déléguées au conseil syndical.

À titre d'exemple : « 106-1 étanchéité des toitures », « 106-2 réfection de la cage d'escalier »...

B. Une ligne budgétaire en compensation d'une autre

Le risque de cette délégation de pouvoir est d'accorder au conseil syndical un montant spécifique qui vient s'ajouter au budget prévisionnel qui a lui-même tendance à augmenter d'une année sur l'autre, sans justification apparente.

La conséquence serait alors une augmentation du budget de fonctionnement, provoquant des appels de fonds plus conséquents.

Or, cela n'est pas inévitable et doit même produire un effet inverse. Et pour cause, la délégation de pouvoir accordée en matière de dépenses courantes doit venir en compensation d'une autre ligne budgétaire.

Autrement dit, si l'assemblée générale donne une délégation de pouvoir au conseil syndical pour négocier les contrats d'entretien, supposons pour un montant de 10 000 euros, la ligne budgétaire spécifique à cette opération doit être réduite d'autant.

Cela est logique puisque l'on donne au conseil syndical la mission de négocier une dépense qui auparavant était incluse au budget et dont le syndic avait la gestion.

Procéder autrement implique que l'on se retrouverait avec deux lignes budgétaires pour une même dépense de gestion courante.

Le conseil syndical et l'assemblée générale devront être vigilants sur ce point et en définitive adapter le budget prévisionnel en fonction de l'étendue des pouvoirs accordés au conseil syndical.

Le principe est que cette délégation de pouvoir n'entraîne pas une augmentation du budget, mais bien au contraire une diminution puisque ce dernier est censé mieux négocier les coûts et les contrats, ce qui doit avoir un impact sur les dépenses et l'estimation du budget.

La difficulté majeure est qu'à partir du moment où l'on transpose un montant d'un compte de charges spécifiques, par exemple « 614 contrat d'entretien » ou encore « 611 nettoyage des locaux », sur le compte « 65 Montant spécifique alloué au conseil syndical » on perd en transparence.

En effet, on se retrouve avec deux lignes budgétaires (611 et 614) qui se retrouvent amalgamées sur un seul compte comptable (65).

Pour évacuer cette difficulté il faudra créer autant de sous-comptes que de délégations spécifiques données au conseil syndical, afin d'avoir une meilleure visibilité, quand bien même sur les annexes comptables et en l'occurrence la 2 et la 3, seule une ligne affectée au compte 65 figurera.

II. LE SUIVI COMPTABLE

En parallèle des comptes 106 et 65 l'arrêté du 20 août 2020 et le décret du 7 octobre ont créé de nouveaux comptes pour suivre l'évolution comptable de la délégation de pouvoir donnée au conseil syndical, que ce soit en matière de charges courantes ou de travaux.

Ces règles imposent une nouvelle « gymnastique » comptable, ainsi qu'une évolution de la présentation des documents comptables et en particulier des annexes.

Cette exigence implique qu'avant même que l'assemblée générale ne se prononce sur une délégation de pouvoir, il est nécessaire que le logiciel du syndic soit à jour, ce qui est loin d'être évident.

A. La création de nouveaux comptes comptables

En matière de budgets liés aux dépenses courantes, l'arrêté du 20 août 2020 a introduit dans la nomenclature comptable :

- un compte de charge qui est le « 65 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 loi susvisée »
- et un compte de produit « 706-1 provision sur opérations courantes ».

Ces deux comptes permettent d'avoir une traçabilité sur l'usage de la délégation de pouvoir donnée au conseil syndical.

Concrètement, à partir du moment où l'assemblée générale a validé le montant alloué à la délégation de pouvoir, celui-ci sera appelé en même temps que les provisions de charges courantes. Par principe, un quart appelé chaque trimestre.

En revanche, les sommes appelées spécifiquement pour la délégation de pouvoir ne seront pas confondues dans le compte « 701 provisions sur opérations courantes », mais identifiées distinctement sur le compte « 706-1 provisions sur opérations courantes ».

Comme pour tout produit, sur ce compte ne figure pas les sommes réellement encaissées, mais celles appelées qui deviennent exigibles à chaque début de trimestre.

Quant aux charges résultant de la délégation de pouvoir, elles transiteront par le compte 65 intitulé « délégation de pouvoir », même s'il s'agit de contrats d'entretien ou de nettoyage.

L'objectif est qu'en fin d'exercice on puisse comparer le « compte de charges 65 » au compte de produits 706-1, afin de déterminer si l'opération est excédentaire ou déficitaire.

Ceci étant dit, ni la loi ni le décret n'imposent une approbation spécifique pour les opérations qui résultent d'une délégation de pouvoir, impliquant qu'elles seront incluses dans la question relative à l'approbation des comptes de charges et de produits. En ce qui concerne les travaux décidés en assemblée générale qui ont été délégués au conseil syndical, là aussi l'arrêté du 20 août 2020 a prévu des comptes spécifiques.

La procédure se veut plus complexe puisque l'on distingue la phase d'appels de fonds et la phase d'engagement des dépenses, avec même un traitement différencié en fonction que les travaux ont été ou non terminés en fin d'exercice.

Dans un premier temps, les provisions travaux spécifiquement appelées dans le cadre d'une délégation de pouvoir doivent figurer dans le compte « 106 Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée ».

Ce compte est alimenté au fur et à mesure de l'exigibilité des appels de fonds décidés en assemblée générale, indépendamment des sommes réellement payées par les copropriétaires. Dans un deuxième temps, l'arrêté du 20 août 2020 a créé un nouveau compte qui s'intitule « 674 Travaux délégués au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée » qui identifie les factures travaux enregistrées suite aux engagements des dépenses décidés par le conseil syndical.

En parallèle, ce même arrêté a créé un nouveau compte « 706-2 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles » qui doit être crédité au fur et à mesure de la réception des factures travaux par le débit du compte « 106 Provisions pour travaux au

titre de la délégation de pouvoir accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée ».

Le principe est de comparer les provisions travaux réellement utilisées par rapport aux sommes appelées.

Cet arrêté prévoit même un compte « 12-2 Travaux délégués au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée » qui traite des travaux non terminés en fin d'exercice.

Sur ce compte est identifié le solde des provisions travaux appelées par rapport aux factures réceptionnées.

Les pouvoirs publics ont là aussi voulu identifier spécifiquement la situation comptable des travaux non terminés en fin d'exercice qui résultent d'une délégation de pouvoir, en attribuant un compte comptable spécifique.

Rappelons que conformément à l'article 21-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'« ordonnance copropriété », la délégation de pouvoir peut être accordée pour une durée maximale de deux ans qui peut être renouvelée par une décision expresse de l'assemblée générale.

Ceci étant, même si le mandat peut être renouvelé, il est préférable que les travaux soient terminés avant la première échéance.

Cela s'explique du fait qu'il n'est pas évident qu'en cas de renouvellement de délégation de pouvoir ce soient les mêmes conseillers syndicaux qui seront en fonction.

B. Des annexes comptables qui évoluent

À la suite de l'arrêté du 20 août 2020 qui a introduit dans la nomenclature de nouveaux comptes comptables, a été publié un décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020 faisant évoluer deux annexes comptables.

En premier lieu, sur l'annexe 1 au niveau des « capitaux » figure le compte « 106 Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical » dont voici un nouveau modèle.

Quant à l'annexe 2, est intégré dans les charges courantes :

- le compte de charges « 65 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 loi susvisée »
- et dans les produits courants le compte « 706-1 provisions sur opérations courantes ».

Dans la partie basse de l'annexe 2 réservée aux travaux est inséré :

- au niveau des charges un compte spécifique « 674 Travaux délégués au conseil syndical »
- et au niveau des produits le compte « 706-2 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles ».

Comme on le constate à travers ce dossier, la procédure comptable reste extrêmement lourde, avec des lacunes qui ont pour conséquence une perte de visibilité des dépenses engagées par le conseil syndical dans le cadre d'une délégation de pouvoir. C'est pour cela qu'il est plutôt préconisé d'opter pour une délégation de pouvoir précise qui se concentre sur un objet déterminé par l'assemblée générale. Cela évite d'une part toute dérive et d'autre part d'être contraint par ces nouvelles exigences comptables. ■

Répartition des frais de chauffage en présence d'eau chaude sanitaire

Cet article a pour but de présenter de manière simple et pratique la méthode à utiliser pour la répartition aux copropriétaires des frais de chauffage central et d'eau chaude sanitaire dans un immeuble en copropriété.

Il va traiter les différents cas possibles, du plus simple avec une chaufferie collective sans compteurs divisionnaires au plus complexe avec une sous-station de chauffage urbain et des compteurs divisionnaires d'énergie thermique ainsi que d'eau froide et d'eau chaude sanitaire.

Dans cet article, le **compteur divisionnaire d'énergie thermique** compte des unités de chaleur de chauffage central, qu'il s'agisse d'un compteur à l'entrée du logement chauffé ou de répartiteurs de chaleur posés sur les radiateurs, tandis que le **compteur divisionnaire d'eau** compte les volumes en mètres cubes d'eau qui entrent dans tout ou partie d'un logement, tant pour l'eau froide que l'eau chaude sanitaire. Pour simplifier le propos, ils seront appelés dans cet article compteurs de chaleur, compteurs d'eau froide et compteurs d'eau chaude. Pour information, les **compteurs généraux** d'eau froide sont posés et exploités par les fournisseurs d'eau pour un ou plusieurs bâtiments dont ils assurent l'alimentation et les compteurs généraux d'eau chaude sanitaire peuvent être posés et exploités par les chauffagistes pour une chaufferie dont ils ont la responsabilité contractuelle.

I. SCHÉMA DE RÉPARTITION DES CHARGES

Dans toute copropriété avec un chauffage central, il existe des charges communes d'eau froide facturées par le fournisseur d'eau et des charges communes de combustible ou de chaleur facturées par le fournisseur de combustible ou de chaleur¹. Chaque copropriétaire paie ainsi sa quote-part des charges d'eau et des charges de combustible ou de chaleur, selon ses tantièmes attribués par le règlement de copropriété.

A. En l'absence de tout compteur divisionnaire

Il est impossible d'individualiser les consommations et la répartition se fait aux tantièmes, comme indiqué ci-dessus.

B. En présence de compteurs d'eau froide divisionnaires

Il est possible de faire payer individuellement l'eau froide consommée par chaque copropriétaire à partir des consommations relevées sur les compteurs. A ces données peuvent se rajouter une consommation indivise résultant de la différence entre le compteur général et la somme des compteurs divisionnaires. Cette différence est répartie selon les tantièmes.

C. En présence de compteurs d'eau chaude divisionnaires

Avant tout, il faut bien comprendre que l'eau chaude comprend l'eau – froide – et aussi son réchauffement, car il a fallu consom-

mer du combustible ou de la chaleur rien que pour chauffer cette eau.

Il est possible de faire payer individuellement l'eau chaude consommée par chaque copropriétaire à partir des consommations relevées sur les compteurs et de la quote-part du réchauffement de l'eau établi par le syndic. A ce montant peuvent se rajouter des charges indivises comme pour l'eau froide. Le coût global calculé par le syndic pour réchauffer ce total des volumes d'eau réchauffée est enlevé des charges communes de combustible ou de chaleur et est intégré dans une clé de charges spéciales d'eau chaude privative.

D. En présence de compteurs de chaleur

Il est possible de faire payer individuellement le combustible ou la chaleur à chaque copropriétaire en fonction de l'énergie consommée par chaque logement³ chauffé.

La réglementation⁴ prévoit deux sortes de frais liés au chauffage collectif de l'immeuble :

En premier lieu « *les frais de combustible ou d'énergie, eux-mêmes répartis en frais communs et frais individuels* ».

« *Les frais communs correspondent à 30 % des frais totaux. Les frais individuels sont déterminés par différence entre le total des frais et les frais communs puis répartis à partir des données relevées par les appareils de mesure. Cette répartition peut éventuellement être modulée pour tenir compte des situations thermiquement défavorables (par exemple, logements se trouvant sous les toits ou en pignon d'immeubles)* ».

En second lieu « *les autres frais relatifs à l'entretien de l'installation et, éventuellement, à la consommation électrique nécessaire au fonctionnement des appareils (pompes, instruments de régulation, etc.)* ».

En clair, il faut considérer les charges totales de combustible ou de chaleur servant au seul chauffage central, ce qui signifie qu'il s'agit des charges toutes taxes et redevances comprises⁵.

Il est enlevé 70 % de ce coût global des charges communes de combustible ou de chaleur et il est intégré dans une clé de charges spéciales d'énergie privative.

E. En présence de plusieurs types de compteurs

Les différentes opérations décrites vont s'ajouter les unes aux

¹ Directement, ou par l'intermédiaire du chauffagiste dans le cadre d'un contrat de fourniture d'énergie, appelé P1, par lequel le chauffagiste revend à la copropriété l'énergie qu'il achète à un fournisseur. On parle de combustible quand la chaufferie est alimentée en gaz, fioul ou charbon qui vont brûler sur place et de chaleur quand la sous-station de chauffage – urbain – est alimentée en eau (ou vapeur) très chaude. L'électricité assurant le chauffage est considérée comme un fluide assimilé à du combustible, par commodité et non pour des raisons techniques. L'électricité appelée force motrice pour alimenter les pompes et les brûleurs doit être mise à part, car elle ne « chauffe » rien.

² Il est rappelé que l'eau facturée par le distributeur d'eau est toute l'eau distribuée, qu'elle soit ensuite consommée froide ou réchauffée.

autres en fonction des équipements qui existent. Les comptables des syndic maîtrisent en général ces opérations, à l'exception de quelques-uns qui font disparaître les charges privatives des documents comptables en les répartissant directement aux copropriétaires! C'est évidemment irrecevable, quelle que soit la raison évoquée⁷.

Il est tout aussi irrecevable de vouloir faire approuver par l'assemblée générale des charges sans les mouvements comptables de reprise décrits, puis de les intégrer ensuite avant de répartir les charges aux copropriétaires. En effet, la sincérité des comptes présentés n'existe pas puisqu'ils vont être modifiés ensuite, quand bien même le montant global ne changerait pas : les copropriétaires sont en droit de connaître ce qui sera réparti aux tantièmes et ce qui sera réparti en fonction des consommations individuelles.



Dans toute copropriété avec un chauffage central, il existe des charges communes d'eau froide facturées par le fournisseur d'eau et des charges communes de combustible ou de chaleur facturées par le fournisseur de combustible ou de chaleur

F. Exemple

Comme tout cela est bien complexe, prenons un exemple :

- Compte 601 charges d'eau froide : 16 000 €
- Compte 603 combustible : 80 000 €

Il y a des compteurs d'eau et le syndic a déterminé les éléments suivants :

- Coût de l'eau froide aux compteurs : 10 000 €
- Coût de l'eau chaude aux compteurs (eau froide réchauffée) : 5 000 €
- Coût du réchauffement de l'eau chaude : 25 000 €

Le syndic passe les opérations suivantes :

- Compte 601 charges d'eau froide : 16 000 € - 10 000 € (eau froide)
- Compte 601 charges d'eau froide : 16 000 € - 5 000 € (eau froide non réchauffée)
- Compte 603 charges de combustible : 80 000 € - 25 000 € (réchauffement)

Il obtient donc finalement :

- Compte 601 charges communes d'eau froide : 1 000 €
- Compte 603 combustible chauffage : 55 000 €
- Compte 601 charges privatives d'eau froide : 10 000 €
- Compte 601 charges privatives d'eau chaude : 5 000 € (eau) + 25 000 € (réchauffement) = 30 000 €

Le montant global des charges est bien identique (96 000 €), seule la répartition des charges a changé avec des imputations privatives. Supposons maintenant qu'il existe en plus des compteurs de chaleur. Le syndic va donc appliquer la réglementation :

- Compte 603 charges de combustible : 55 000 € (chauffage central seul) - 38 500 € (70 %) = 16 500 €
- Compte 603 charges privatives chauffage : 38 500 €

Le montant des charges de chauffage est bien identique (55 000 €), tout comme celui du montant global des charges (96 000 €), seule la répartition des charges a changé avec des imputations privatives.

Précisons que les comptes relatifs au contrat P2 de maintenance et d'exploitation, au contrat P3 de garantie totale, au contrat P4 de financement, aux charges d'électricité de force motrice (pompes, brûleurs), aux réparations, aux produits de traitement, au téléphone, à un bureau d'études et aux autres charges diverses ne sont PAS concernés par tous ces mouvements comptables de reprise et de réaffectation.

II. CALCUL DU PRIX DU RÉCHAUFFEMENT DE L'EAU CHAUDE

Lorsqu'il existe une chaufferie collective qui produit le chauffage et l'eau chaude sanitaire tandis qu'il existe aussi des compteurs divisionnaires d'eau chaude dans les parties privatives, il est parfois ardu de déterminer le montant du seul réchauffement de l'eau chaude sanitaire pour pouvoir faire payer à chaque copropriétaire « son » eau chaude sanitaire au juste prix.

Pour le dire simplement, à quel prix faut-il facturer le mètre cube d'eau chaude sanitaire à chaque copropriétaire sur un exercice donné ?

Ce prix se décompose en :

- Prix du mètre cube d'eau froide
- Prix du réchauffement de ce mètre cube d'eau froide pour devenir de l'eau chaude

Les résultats sont arrondis au centime d'euro.

A. Calcul du prix du mètre cube d'eau froide

La règle à adopter est simple, car il suffit de diviser le prix facturé par le fournisseur d'eau par le nombre de mètres cubes d'eau fournis et facturés :

⁴ Articles R. 241-6 à R. 241-16 du Code de l'énergie et arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel. Ces dispositions sont synthétisées par le ministère de la Transition écologique sur son site internet et sont reproduites in extenso dans cet article.

⁵ Cette précision a son importance en cas de chauffage urbain, car le concessionnaire facture des redevances pouvant être plus importantes que la seule chaleur.

⁷ Tous les logiciels comptables professionnels permettent la gestion des fluides privatifs, encore faut-il que son utilisateur maîtrise le logiciel qu'il utilise.

$$\text{Prix du m}^3 \text{ EF} = \frac{\text{montant total en } \text{€}}{\text{total m}^3 \text{ consommés}}$$

Exemple :

- Quatre factures trimestrielles⁸ pour un total de 20 123,45 € (taxes incluses)
- Volume total facturé sur les quatre factures de 4 626 m³
- Calcul : 20 123,45 € ÷ 4 626 m³ = 4,35 €

Il convient d'éliminer du calcul toute facture parasite (avances puisqu'il ne s'agit pas d'eau fournie, régularisations ne concernant pas l'exercice de calcul, etc.).

B. Calcul du prix du réchauffement d'un mètre cube d'eau froide

Il va être envisagé deux cas en fonction des données disponibles dans les factures.

1. Lecture directe des factures

Le principe est tout aussi simple que celui du calcul du prix de l'eau froide vu ci-dessus :

$$\text{Prix du réchauffement du m}^3 \text{ EC} = \frac{\text{montant total énergie de réchauffement en } \text{€}}{\text{total m}^3 \text{ réchauffés}}$$

Cependant, son application n'est possible que si, et seulement si, on dispose du prix facturé et du volume en mètres cubes de la seule production de l'eau chaude sanitaire⁹. Ce cas de figure se rencontre rarement.

En ce qui concerne le prix à retenir, il faut bien entendu s'assurer d'intégrer dans le prix total de l'énergie toutes les taxes et redevances pour effectuer le calcul¹⁰. Si l'on ne dispose que d'un prix global facturé sans distinction entre le chauffage central et le réchauffement de l'eau chaude sanitaire, le calcul est impossible et une autre méthode est à utiliser.

En ce qui concerne le volume d'eau chaude sanitaire à retenir, il ne peut s'agir que du nombre de mètres cubes indiqués sur les factures, directement proportionnel au prix tel que défini ci-dessus. Si les factures n'indiquent pas le nombre de mètres cubes d'eau chaude sanitaire, le calcul est impossible et une autre méthode est à utiliser.

Si le nombre de mètres cubes d'eau chaude sanitaire peut être déterminé en exploitant un compteur situé en sortie de chaufferie dont les relevés sont fiables et correspondent à la période facturée, il est en revanche exclu de prendre en compte les relevés des compteurs divisionnaires des parties privatives¹¹.

En conclusion, il arrive fréquemment que cette méthode de calcul ne puisse pas être utilisée du fait de la méconnaissance des paramètres de calcul et il faut alors utiliser la méthode de calcul basée sur le coût unitaire de l'énergie utilisée, détaillée ci-dessous en plusieurs étapes.

2. Calcul à partir du coût unitaire de l'énergie utilisée

Il s'agit de déterminer le prix de réchauffement du mètre cube d'eau chaude sanitaire à partir du prix facturé du kilowatt par heure

(kWh), mégawatt par heure (MWh), litre (L) ou tonne de vapeur (TV), puis de le multiplier ensuite par le nombre de kWh, MWh, L ou TV nécessaires pour réchauffer un mètre cube d'eau froide.

1^{ère} étape : calcul du coût unitaire de l'énergie utilisée

Il faut diviser le montant total des factures d'énergie (factures globales pour le chauffage central et le réchauffement de l'eau chaude sanitaire) par le nombre d'unités d'énergie consommées et facturées sur la même période¹² :

$$\text{Coût unitaire énergie} = \frac{\text{montant total énergie en } \text{€}}{\text{total unités énergie}}$$

Exemple 1 :

- Le fournisseur de gaz facture 16 741,78 € de gaz, toutes taxes comprises
- Il facture ce montant pour 301,91 MWh consommés et facturés¹³
- Il faut réaliser le calcul 16 741,78 € ÷ 301,91 MWh = 55,45 €/MWh

Exemple 2 :

- Le concessionnaire de chauffage urbain facture 27 564,89 € de chaleur¹⁴
- Il facture ce montant pour 945,56 MWh de chaleur
- Il facture aussi 28 159,57 € de redevances fixes R2xx¹⁵
- Il faut réaliser le calcul (27 564,89 € + 28 159,57 €) ÷ 945,56 MWh = 58,93 € / MWh

2^{ème} étape : ratios indispensables à connaître

Pour réchauffer un mètre cube d'eau froide, il faut¹⁶ :

- 130 kWh (PCS¹⁷) avec le gaz
- 12 litres¹⁸ avec le fioul
- Soit 0,14 tonne de vapeur soit 98 kWh (PCS) avec le chauffage urbain
- 98 kWh avec la géothermie
- 52 kWh avec l'électricité

3^{ème} étape : détermination du prix du mètre cube d'eau chaude sanitaire

Connaissant le prix unitaire de l'énergie utilisée et le nombre d'unités nécessaires pour réchauffer un mètre cube d'eau, il suffit d'effectuer la multiplication :

$$\text{Prix du réchauffement du m}^3 \text{ ECS} = \text{prix unitaire énergie} \times \text{nombre d'unités}$$

Exemple 1 :

- Le fournisseur de gaz facture 16 741,78 € de gaz, toutes taxes comprises
- Il facture ce montant pour 301,91 MWh consommés et facturés¹⁹
- Il faut réaliser le calcul 16 741,78 € ÷ 301,91 MWh = 55,45 € / MWh x 0,130 kWh = 7,21 €

Exemple 2 :

- Le concessionnaire de chauffage urbain facture 27 564,89 € de chaleur²⁰
- Il facture ce montant pour 945,56 MWh de chaleur
- Il facture aussi 28 159,57 € de redevances fixes R2xx²¹

⁸ Il est indifférent dans le calcul que les factures soient établies à partir de relevés du compteur général ou d'estimations.

⁹ Les fournisseurs d'énergie ont souvent tendance à facturer un prix global qui ne distingue pas la part dédiée à la production de l'eau chaude sanitaire qu'ils peuvent d'ailleurs ne pas connaître. Ils indiquent rarement le volume d'eau chaude sanitaire qu'ils peuvent d'ailleurs ne pas connaître non plus.

Certains chauffagistes qui facturent directement l'énergie (en vertu d'un contrat P1) peuvent ne pas distinguer clairement le prix et/ou le volume concernant la seule production d'eau chaude sanitaire.

¹⁰ Certains concessionnaires de chauffage urbain calculent un prix de chaleur de production d'eau chaude sanitaire en omettant d'y ajouter les redevances (appelées R2xx) : celles-ci peuvent doubler le prix de production.

¹¹ Il pourrait paraître logique de penser que la somme des consommations individuelles est égale à la consommation produite en chaufferie. Or, ce raisonnement n'est pas correct, car les relevés des compteurs divisionnaires d'eau chaude sanitaire (et d'eau froide) sont trop souvent aléatoires, avec des erreurs d'index, des compteurs non relevés, des compteurs bloqués, des forfaits empiriques, des forfaits dissuasifs votés en assemblée générale, des régularisations parfois importantes et des écarts de période entre deux relevés.

- Il faut réaliser le calcul $(27564,89 \text{ €} + 28159,57 \text{ €}) \div 945,56 \text{ MWh} = 58,93 \text{ €} / \text{MWh} \div 1000^{22} \times 0,098 \text{ MWh} = 5,78 \text{ €}$

3. Particularité de la géothermie

La méthode décrite est applicable, quel que soit le type d'énergie utilisée. Cependant, dans le cas de la géothermie, les redevances R2 sont parfois très importantes à cause du coût des forages et cela aboutit alors à un prix de réchauffement de l'eau prohibitif.

Il convient en ce cas de pondérer le R2 en excluant en tout ou partie les redevances R2 liées aux frais particuliers des forages, afin de revenir à un prix de réchauffement acceptable, étant entendu que le forage est principalement destiné au chauffage central et accessoirement utilisé pour la production de l'eau chaude sanitaire.

4. Remarque importante

Le prix de réchauffement du mètre cube calculé ainsi, quelle que soit la méthode, est ce qu'on appelle un prix brut : il ne comprend que le strict coût du réchauffement.

Or, en vertu du principe du critère d'utilité des services collectifs défini par l'article 10 d'ordre public de la loi 65-557 du 10 juillet 1965²³, il faut intégrer dans ce prix les autres composantes qui participent directement à la production d'eau chaude sanitaire : il s'agit de l'électricité, de la maintenance et le cas échéant d'un traitement de l'eau.

Ces compléments de prix vont être traités ci-après.

C. Coûts supplémentaires à ajouter au prix du seul réchauffement

La question est de savoir comment chiffrer les coûts d'électricité, de maintenance et d'un traitement de l'eau de manière simple, en rappelant qu'il s'agit des coûts directement liés à la production d'eau chaude sanitaire, à savoir une quote-part des dépenses d'électricité pour les pompes dédiées²⁴, une quote-part des dépenses de maintenance des installations de production du préparateur ou des ballons²⁵ ainsi que les dépenses liées au traitement des canalisations d'alimentation²⁶. Si pour le traitement de l'eau il est évident qu'il s'agit de la totalité de la dépense, pour l'électricité et la maintenance certains praticiens font intervenir un ratio en fonction du volume d'eau chaude sanitaire produit. Il s'agit d'une méthode quelque peu complexe et incertaine en réalité puisque le volume réel d'eau chaude sanitaire produit est inconnu la plupart du temps.

Plutôt que de vouloir réaliser des calculs complexes basés sur des ratios incertains, il est préférable de forfaitiser les coûts supplémentaires.

Il peut être retenu un forfait de 10 %, adaptable selon les éléments existants en réalité²⁷.

$$\text{Prix net du réchauffement du m}^3 \text{ ECS} = \text{prix brut} \times 1,1^{28}$$

D. Résolution d'assemblée générale

En l'absence de données indiscutables (relevés, hors saison de chauffe, d'un compteur d'eau chaude sanitaire en sortie de chaufferie corrélé à celui de la consommation de combustible ou de chaleur), il est souhaitable d'utiliser une méthode simple, précisée ci-dessus.

Une fois exposés les paramètres de calcul à retenir, il convient que l'assemblée générale fixe un prix du réchauffement de l'eau chaude sanitaire basé sur le prix du kWh²⁹ du combustible ou de la chaleur, ce qui l'indexera automatiquement d'une part et sera simple à calculer pour le syndic d'autre part.

Il suffit en conséquence de faire adopter par l'assemblée générale la décision suivante : « l'assemblée générale décide que le prix de réchauffement du mètre cube d'eau chaude sanitaire correspond à 145 kWh de gaz³⁰, le prix du kWh étant déterminé par la simple division du prix facturé par le fournisseur sur l'exercice par le nombre de kWh consommés sur la même période. La décision prendra effet au 1^{er} janvier 2021³¹. »

Il peut être précisé que pour illustrer cela, le prix de l'eau chaude sanitaire sur l'exercice écoulé aurait été le suivant :

	Gaz en €	Gaz en kWh	Prix du kWh	q=kWh/m ³	Réchauffe
Prix du m ³ d'ECS	16 741,78 €	301 914	0,05545	130	7,208779
Frais annexes	10,00 %		Prix réchauffe m³ :		7,93 €
Prix m ³ EF :	4,30 €		Prix total m³ ECS :		12,23 €

III. CONCLUSION

Comme il a été expliqué, la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire est un système de vases communicants de manière à ce que chaque copropriétaire paie ses propres consommations en fonction des index des compteurs divisionnaires qui existent.

La complexité vient de l'existence de plusieurs types de compteurs (eau froide, eau chaude et énergie) et souvent de leur nombre, ce qui peut rendre le travail fastidieux. ■

¹² Il est rappelé que le calcul se fait pour un exercice donné.

¹³ Après corrections de comptage et de pression le cas échéant.

¹⁴ Chaleur destinée aux échangeurs de chauffage central et d'eau chaude sanitaire.

¹⁵ On parle de redevances fixes, car elles ne sont pas basées sur les consommations, mais sont basées sur des puissances de chauffe ou sur des surfaces.

¹⁶ Ratios communément admis, parfois appelés coefficients « q ».

¹⁷ Les kWh PCS correspondent aux relevés présents sur les factures : il s'agit du pouvoir calorifique supérieur qui sert de référence.

¹⁸ Soit l'équivalent de 130 kWh PCS.

¹⁹ Après corrections de comptage et de pression le cas échéant.

²⁰ Chaleur destinée aux échangeurs de chauffage central et d'eau chaude sanitaire.

²¹ On parle de redevances fixes, car elles ne sont pas basées sur les consommations, mais sont basées sur des puissances de chauffe ou sur des surfaces. Il convient de ne considérer que les redevances applicables à la seule production d'eau chaude sanitaire.

²² Les unités doivent être identiques et les € / MWh doivent être transformés en € / kWh.

²³ Il se situe en droit à un niveau supérieur à celui des articles du Code de la construction et de l'habitation ou du Code de l'énergie.

²⁴ Les pompes de recirculation du circuit d'eau chaude sanitaire fonctionnent en permanence toute l'année (par permutation), sans omettre un éventuel surpresseur, tandis que la plupart des installations sont constituées d'un circuit de bouclage.

²⁵ Il s'agit de la quote-part du contrat de maintenance P2.

²⁶ Il s'agit du traitement filmogène de l'eau chaude sanitaire et d'un éventuel traitement anticalcaire, étant précisé que le traitement du calcaire en pied d'immeuble est interdit sur le réseau de distribution d'eau froide.

²⁷ Des ballons de production d'eau chaude sanitaire vont exiger une forte consommation électrique par exemple et le forfait devra être augmenté.

²⁸ Le coefficient est adaptable en fonction des particularités rencontrées.

²⁹ Ou MWh ou L ou TV.

³⁰ Résolution à adapter au type de combustible ou de chaleur, avec les unités correspondantes. Ici, les 145 kWh de gaz correspondent au facteur « q » de 130 kWh (PCS) + 10 % (13 kWh), arrondi.

³¹ La date d'application souhaitable est le début de l'exercice à venir, afin d'éviter la rétroactivité de la décision, possible juridiquement, mais parfois difficile à adopter lorsque celle-ci modifie une situation historique.

En quoi consiste l'assurance de protection juridique ?

I. QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE « PROTECTION JURIDIQUE » ET « DÉFENSE RECOURS » ?

Il existe très souvent une confusion entre la garantie « Défense Recours » d'un contrat d'assurance immeuble et un produit de Protection Juridique pour une copropriété.

La garantie « Défense Recours » du contrat d'assurance copropriété a pour objet d'assurer la défense de la copropriété lors de la mise en jeu d'une garantie prévue aux conditions particulières du contrat. Par exemple : si un tiers venait à rechercher la responsabilité de l'immeuble à la suite d'un dommage (un morceau de la façade se décroche et blesse un passant).

Si aucune garantie du contrat d'assurance immeuble n'est mise en œuvre, la garantie Défense Recours ne pourra pas intervenir. La copropriété devra, dans ce cas, assurer sa défense à ses frais.

C'est dans ce cas que la garantie Protection Juridique va entrer en jeu.

Avec la multiplicité des recours et la progression constante du caractère procédurier des relations avec les tiers, l'assurance Protection Juridique est devenue un produit incontournable. Une étude du ministère de la Justice d'octobre 2010 a précisé que les tribunaux ont été saisis

de près de 38 000 contentieux de copropriété contre 25 000 en 1990, soit une hausse de 30% en 10 ans.

Dans 2/3 des cas, les contentieux de copropriété concernent les impayés de charges, pour un montant moyen supérieur à **4 000 €**.

Elle est utile quel que soit le type de copropriété : copropriété horizontale, ou copropriété verticale (immeuble d'habitation, immeuble de bureaux ou mixte), etc...

II. QU'EST-CE QUE LA PROTECTION JURIDIQUE DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ ?

L'assurance de protection juridique est régie par les articles L. 127-1 et suivants du Code des assurances qui prévoit des dispositions spécifiques à son fonctionnement.

La protection juridique des copropriétés n'a pas vocation à se substituer à l'action du conseil syndical, mais à défendre les intérêts de la copropriété. Son champ d'action est vaste, du fait du nombre élevé de litiges auxquels peut être confrontée une copropriété.

Des litiges externes, avec des fournisseurs, le voisinage, des administrations, etc..., par exemple :

- L'ascensoriste n'effectue pas correctement les réparations, ce qui engendre de fréquentes interventions facturées à la copropriété

- Le syndicat est attaqué pour des infiltrations dans des parties privatives provenant d'une installation collective
 - Un occupant exerce une activité professionnelle incompatible avec la destination de l'immeuble
 - Un copropriétaire a annexé des parties communes
- Un copropriétaire qui, malgré les courriers envoyés par le syndic, refuse de payer ses charges
- Le gardien de l'immeuble, licencié, assigne la copropriété devant le conseil de prud'hommes
- Pour faire face à ces litiges, des dépenses doivent être engagées, qui ne sont pas inscrites dans le budget de la copropriété et nécessitent des appels de fonds exceptionnels.

III. QUELLES SONT LES GARANTIES DU CONTRAT « PROTECTION JURIDIQUE » ?

La protection juridique des copropriétés fonctionne dans deux sens :

- Elle défend la copropriété lorsque sa responsabilité est mise en cause ou engagée suite à un sinistre ou un litige avec un tiers ;
- Elle assure la défense des intérêts de la copropriété, qu'il s'agisse d'un dommage matériel ou financier ou pour faire respecter le règlement intérieur par les copropriétaires.

Les contrats prévoient, dans les garanties de base, 4 niveaux d'intervention :

1 - CONSEIL ET ASSISTANCE JURIDIQUE

En cas de difficulté juridique ou en prévention de tout litige, des juristes délivrent une information pratique à partir des principes généraux du droit français applicables au litige.

2 - REGLEMENT A L'AMIABLE

L'assureur prend en charge le dossier en vue de gérer le litige et de trouver, dans un premier temps, une solution à l'amiable.

Avec la multiplicité des recours et la progression constante du caractère procédurier des relations avec les tiers, l'assurance Protection Juridique est devenu un produit incontournable.

- Des travaux, sur un immeuble voisin, génèrent des désordres sur un mur de la copropriété
- Un livreur qui endommage la cage d'escalier en livrant un colis
- Un restaurateur installé à proximité et dont la cuisine est une source de nuisances

Des litiges internes, avec des copropriétaires ou le personnel de la copropriété, par exemple :

3 – PROCEDURE JUDICIAIRE

Si la procédure à l'amiable n'a pas pu aboutir, l'assureur prend en charge les frais de justice, dont :

- Les frais et honoraires d'avocats et d'experts
- Les frais de procès comprenant notamment les frais d'huissiers, d'expertise judiciaire...

Pour toute procédure judiciaire, la copropriété ou le syndic dispose du libre choix de l'avocat.

4 – SUIVI ET EXECUTION

L'assureur se charge du suivi et de l'exécution des accords amiables et des décisions judiciaires obtenues.

IV. QUELLES SONT LES LIMITES DU CONTRAT DE PROTECTION JURIDIQUE ?

Le contrat « Protection Juridique » est un contrat souscrit par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires. De façon générale, les limites de l'assurance Protection Juridique Copropriété se trouvent au niveau du contrat signé entre l'assureur et l'assuré. **Les exclusions y seront énumérées clairement.**

Certains assureurs ont des contrats « tous risques sauf », c'est-à-dire qu'à l'exception des exclusions figurant dans les conditions générales, tous les litiges opposant la copropriété à un tiers ou à un occupant sont garantis.

Or, il n'est pas rare de voir une copropriété s'intéresser à un produit de protection juridique lors de l'apparition d'un litige. Si le litige s'avère être antérieur à la souscription du contrat, il ne sera pas pris en charge. L'assureur garantit un aléa. Dès lors qu'un litige est déjà existant à la souscription : il n'y a plus un aléa.

Les garanties proposées dans le cadre de l'assurance Protection Juridique varient sous de nombreux aspects en fonction de l'assureur et de la formule choisie.

Les contrats peuvent comporter :

Des **seuils d'intervention à l'amiable** ou **judiciaire** fixés au contrat (l'assureur n'intervient pas si le montant du litige en jeu est inférieur à un certain montant)

Par exemple :

- **A l'amiable** : le seuil de déclenchement de la garantie est fixé à 300 €. Ce qui signifie que pour tout litige dont l'intérêt financier est inférieur à 300 € le contrat

Protection Juridique ne sera pas mis en œuvre.

- **Au contentieux** : dès lors que le litige a un intérêt financier inférieur aux montants indiqués au contrat, l'affaire ne fera pas l'objet d'une action judiciaire de la part de l'assureur
 - Devant les tribunaux de 1^{ère} instance et Cours d'Appel : 1 000 €.
 - Devant le Conseil d'État et la Cour de Cassation : 3 000€

Un plafond financier de prise en charge est toujours fixé : le montant des dépenses est souvent limité par dossier ou par année.

Par exemple :

- **Plafond de garantie** pour l'ensemble des frais de justice **par sinistre garanti** : 4 600 €, 25 000 €, 30 000 €,
- **Plafond de garantie par année d'assurance** : 10 000 €, 20 000 €, etc.... Dès lors que le montant prévu est consommé sur l'année d'assurance (date d'échéance principale du contrat) et ce quel que soit le nombre de sinistre déclaré, l'assureur n'interviendra plus pour la prise en charge des frais de justice.

Dans certains contrats, l'assureur peut prévoir des montants différents selon la nature de l'action : par exemple, un doublement des frais de justice en défense (cas où la copropriété serait attaquée)

Un plafonnement des honoraires d'avocat selon la catégorie des actions entreprises (un tableau est annexé au contrat).

Des délais de carence (la période suivant la souscription pendant laquelle les

garanties du contrat d'assurance ne seront pas mises en œuvre) : en moyenne 2 mois.

La copropriété a pu également souscrire **l'option facultative** pour couvrir le contentieux de **recouvrement des charges impayées**.

Cette option concerne toutes les charges quelles qu'elles soient, qu'elles relèvent ou non du budget prévisionnel.

Les charges pour les travaux et dépenses exceptionnelles sont ainsi garanties.

Cette garantie optionnelle prévoit :

Les frais de recours amiable puis judiciaire, nécessaires au **recouvrement d'une créance impayée**. La prise en charge sera différente selon les contrats : à hauteur de 4 000 € TTC par sinistre, par exemple. L'assureur fixe également des seuils d'intervention :

- Par exemple, pour toute créance dont le montant excède 660 € et impayée depuis plus de 3 mois,

Dans le cas d'une action en recouvrement de charges impayées et selon les contrats :

- Un pourcentage peut être ou non prélevé sur les sommes recouvrées.
- Il peut ne pas y avoir de délai de carence ou si un délai de carence est imposé, il est le plus souvent de 6 mois.

Il est vivement conseillé de lire et vérifier avec attention :

- Les conditions générales du contrat ;
- Les domaines d'intervention couverts ;
- Les garanties en option ;
- Le montant des frais pris en charge ;
- Les limites de garantie : les délais de carence, les exclusions, les seuils d'intervention. ■

La sélection des guides de l'ARC

Le syndicat des copropriétaires : l'étendue de sa responsabilité

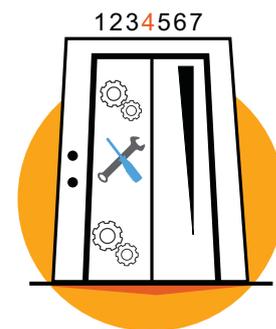
Le syndicat des copropriétaires en tant que personne morale a une responsabilité, que ce soit à l'égard des copropriétaires ou des tiers. Par ailleurs, il a différentes obligations qui à défaut d'être respectées peuvent engager sa responsabilité.

À travers ce guide sont précisés l'ensemble des obligations du syndicat des copropriétaires et leur étendue que le syndic devra veiller à garantir. ■



Les Mardis techniques de Copropriété-Services

Programmation du 1^{er} trimestre 2021



L'ARC a mis en place des formations techniques **renforcées** hebdomadaires. Tous les mardis 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 sous forme de visioconférence gratuite en cliquant sur le lien <https://copro-devis.fr/mardistechniques>

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 Techniques de l'Arc ».

Le programme est consultable sur le Portail de l'Adhérent. **Il n'est plus nécessaire de s'inscrire au préalable.** ■

LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 1^{er} TRIMESTRE 2021 EN DISTANCIEL UNIQUEMENT (D)

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°
Janvier 2021					
12 janvier	Le financement des travaux avec MaPrimeRenov	ENERGIE PULSE	2h30	14h30-17h00	1
19 janvier	Infrastructure de rechargement des véhicules électriques	ENEDIS / MICHAUD	3h00	14h30-17h30	2
26 janvier	La sécurité incendie en copropriété et dans les parkings	ALARME PREVENTION INCENDIE MJ2L	3h	14h30-17h30	3
Février 2021					
2 février	L'assurance multirisques en copropriété La protection juridique	Cabinet ISABELLE OUDOT	2h30	14h30-17h00	4
9 février	Réussir la rénovation des parties communes intérieures : cage d'escalier, hall ...	ATELIERS SAINT-LUC	2h30	14h30-17h00	5
16 février	Comment saisir l'opportunité de MaPrimeRenov' Copropriété pour engager une rénovation de votre immeuble	SENOVA	2h30	14h30-17h00	6
23 février	Bien choisir vos menuiseries avec un focus sur le confort d'hiver et d'été	LORENOVE GRANDS COMPTES	2h30	14h30-17h00	7
Mars 2021					
2 mars	Fuites, humidités, infiltrations : les pathologies du bâtiment	EXPERURBA	2h30	14h30-17h00	8
9 mars	La rénovation globale des copropriétés	IDF ENERGIES	2h30	14h30-17h00	9
16 mars	Colloque ARC				
23 mars	La télérelève des compteurs d'eau et de calories	GMS Compteurs	2h30	14h30-17h00	10
30 mars	Atelier Multitechniques Réseaux (Fibre Optique, Electricité, GAZ)	ARC SERVICES ORANGE / ENEDIS / GRDF	3h00	14h30-17h30	11

Le syndicat n'est pas tenu d'installer un garde-corps sur les toitures-terrasses non accessibles de l'immeuble

En cette période de début d'année, une idée reçue revient chez certains syndics professionnels : l'obligation pour tous les syndicats de copropriété d'installer des garde-corps sur les toitures terrasses inaccessibles de l'immeuble.

I. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GARDE-CORPS SUR LES TOITURES TERRASSES INACCESSIBLES ?

Avant toute chose, il nous faut distinguer les toitures terrasses des résidences d'habitation.

L'on trouve en effet sur ces ouvrages des toitures terrasses dites :

- accessibles, c'est-à-dire situées en général dans le prolongement d'un appartement, et dont l'utilisation est adaptée aux occupants [déplacement en toute sécurité pour les résidents (garde-

corps) et les parties communes (étanchéité garantie par une protection appropriée)] et autorisée par le règlement de copropriété ;

- inaccessibles, se trouvant habituellement en dernier étage et qui ne sont pas destinées à l'usage des copropriétaires (non sécurisées, présence d'équipements collectifs ou dotées d'un revêtement interdisant la fixation de matériels privatifs de loisir et la circulation des résidents), mais uniquement aux professionnels chargés de l'entretien de cette partie ou des installations communes présentes.

II. POURQUOI CERTAINS SYNDICS FONT CROIRE AUX SYNDICATS QUE CETTE OBLIGATION DE GARDE-CORPS S'IMPOSE ÉGALEMENT AUX TOITURES TERRASSES INACCESSIBLES ?

Cette situation résulte principalement d'interprétations juridiques approximatives par des syndics professionnels parfois confortés par des décisions judiciaires isolées contestables, voire des mesures spécifiques prises par un coordonnateur SPS (sécurité et protection de la santé) au cours d'une opération déterminée (art. L 4532-2 et R 4532-12 du Code du travail) :



il convient pour les syndicats de ne pas céder trop facilement aux prétendus travaux réglementaires pour la sécurité annoncée par les syndics, qui peuvent représenter là encore des dépenses somptuaires et indues pour les copropriétaires.

- un dispositif réglementaire impose effectivement la présence de garde-corps sur les immeubles d'habitation, mais uniquement sur les terrasses accessibles.

L'article R 111-15 du Code de la construction et de l'habitation précise en effet qu'il faut un garde-corps d'une hauteur en principe d'un mètre pour les terrasses accessibles (ainsi d'ailleurs que pour les balcons, loggias), afin d'éviter les chutes des habitants des logements contigus.

EN REVANCHE AUCUN TEXTE LEGAL OU RÉGLEMENTAIRE NE PREVOIT UNE TELLE NORME POUR LES TOITURES TERRASSES INACCESSIBLES.

- certains syndicats professionnels se réfèrent aux mesures de prévention de la santé et la sécurité des travailleurs contenues dans le Code du travail (notamment l'article R 4323-59), pour justifier la réalisation de garde-corps à la charge de la copropriété à l'occasion de l'intervention sur l'immeuble du personnel des sociétés prestataires de service, et de décréter que la responsabilité civile du syndicat s'en trouverait engagée en cas d'accident de ces salariés au cours de cette opération.

Or, les dispositions du Code du travail régissent les relations entre employeur et employés, ce qui n'est nullement le cas du syndicat de copropriété lorsqu'il recourt contractuellement à une entreprise, et que celle-ci mandate à ce titre sur l'immeuble l'un de ses salariés pour effectuer cette intervention.

Il appartient à l'employeur (prestataire de services) de prévenir les risques pour la santé et la sécurité de ses salariés, et c'est donc à lui de répondre en cas d'accident de travail de son personnel sur la copropriété (et non au syndicat), ce dommage traduisant un manquement à ses obligations légales et réglementaires, sauf faute grave de ses employés.

Il convient d'ailleurs de souligner, que si ces techniciens considèrent le chantier trop dangereux, ils leur faut en informer immédiatement leur employeur et exercer leur droit de retrait (art. L 4131-1 du Code de travail).

Pour autant, il semble judicieux que le syndicat, au nom du syndicat de copro-

priété, fournisse au prestataire les plans de la toiture terrasse (s'ils existent) et/ou alerte ce dernier des risques encourus par son personnel en raison de la configuration du futur chantier.



Aucun texte légal ou réglementaire ne prévoit qu'il faut un garde-corps d'une hauteur en principe d'un mètre pour les toitures terrasses inaccessibles.



Concomitamment, le syndic veillera à requérir de ce professionnel une décharge écrite et signée selon laquelle, il a accepté la réalisation de cette opération de maintenance ou ces travaux, après avoir été averti de la situation des lieux et s'être engagé à favoriser la sécurité de ses employés.

Bien évidemment, dans la mesure où la personne intervenant sur la toiture terrasse inaccessible serait le salarié du syndicat de copropriété (gardien, employé d'immeuble), CE QUI DOIT ÊTRE FORTEMENT DECONSEILLÉ, il en irait tout autrement.

Dans ce cas, il incomberait à l'employeur (et donc au syndicat) de mettre en œuvre ou de fournir les équipements nécessaires à la sécurité et à la santé de ses employés (art. R 4321-1 du Code du travail).

III. PROCÉDURE À SUIVRE EN VUE DE L'INSTALLATION D'UN GARDE-CORPS SUR UNE TERRASSE INACCESSIBLE ET AUTRES SOLUTIONS ALTERNATIVES ?

La mise en place d'un garde-corps sur une terrasse inaccessible sur un immeuble en copropriété par le prestataire de service afin de garantir la sécurité de ses employés n'est évidemment pas chose aisée, en raison principalement des incidences financières (coût élevé), mais aussi des contraintes juridiques (autorisation impérative de l'assemblée générale souveraine du syndicat).

Le syndicat peut parfaitement décider, à l'occasion d'une telle assemblée générale, de contribuer aux frais générés par l'installation de cet équipement permanent, sans pour autant que cette participation

revête un caractère impératif. Depuis le mois de juillet 2020, la pose de garde-corps dits « autoportants » n'est plus autorisée en installation neuve ou lors de réfections d'étanchéité. Ce type de dispositif permettait d'installer des garde-corps lestés et qui étaient simplement posés sur la toiture-terrasse. Cela constituait une solution économique. L'évolution de la norme NF E85-015 en 2019 tolérerait l'installation de garde-corps auto-portants pendant un an

supplémentaire. Ce délai échu en juillet 2020, les garde-corps doivent être désormais obligatoirement fixés mécaniquement à la couverture ou aux acrotères rendant l'opération de pose plus technique (car il faut percer des zones étanches) et donc plus chère.

À noter : de plus, à ces solutions collectives onéreuses et pas toujours réalisables techniquement, peuvent se substituer des équipements individuels de protection tels que la « ligne de vie » (il s'agit d'une espèce de grande tringle installée au milieu de la toiture), à laquelle les travailleurs vont ancrer leur système d'arrêt contre les chutes (art. R 4323-61 du Code du travail).

Les points d'ancrage de ces lignes de vie doivent obéir à un cahier des charges strict et leur solidité est soumise à une vérification périodique (arrêté du 19 mars 1993) sans que la périodicité soit définie. Les bureaux de contrôle recommandent une vérification annuelle.

Il n'y a donc pas de dispositif idéal et il convient pour les syndicats de ne pas céder trop facilement aux prétendus travaux réglementaires pour la sécurité annoncée par les syndicats, qui peuvent représenter là encore des dépenses somptueuses et indues pour les copropriétaires. La décision concernant ces installations ne doit pas être prise sur pression extérieure ni à n'importe quel moment mais après réflexion et à l'occasion de travaux de réfection d'étanchéité. ■

Etude préalable à la mise en conformité du règlement de copropriété : à la charge de qui ?



Question : Mon syndic m'a informé qu'il devait impérativement mettre à l'ordre du jour une question relative à la mise en conformité du règlement de copropriété.

En tant que président du conseil syndical, il m'a demandé de valider une prestation préalable assurée par une société tierce qui consiste à réaliser une étude déterminant la nécessité de réaliser une mise en conformité et le cas échéant, les éléments à ajouter ou modifier.

Cette prestation est-elle justifiée et le cas échéant, suis-je contraint de la valider ?



Réponse : Votre interrogation va probablement intéresser de nombreuses copropriétés, car effectivement l'article 209 chapitre II de la loi ELAN précise que le syndic des copropriétaires dispose d'un délai de trois ans

à compter de la promulgation de cette loi (24 novembre 2018) pour mettre en conformité leur règlement de copropriété.

A cette fin, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale cette question qui doit être votée à la majorité des voix exprimées de copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

Avant d'aborder le fond de votre question, il est nécessaire de rappeler que ni le conseil syndical ni son président n'ont à valider des dépenses qui ne relèvent pas de leur mission de contrôle et d'assistance du syndic.

Le principe est que le syndic, en tant que représentant légal de la copropriété engage les dépenses dans la limite du budget prévisionnel et des seuils fixés par l'assemblée générale.

Lorsque le seuil des marchés fixé par l'assemblée générale est atteint avant d'engager la dépense, le syndic doit informer le conseil syndical, afin d'obtenir de ce dernier un avis sur sa pertinence.

Il ne faut donc pas tomber dans le piège du syndic qui consiste à faire supporter au conseil syndical la décision d'une dépense et sa responsabilité, qui relèvent tous deux du syndic.

Par conséquent, le président du conseil syndical n'a pas à valider une prestation de service qui ne relève pas de ses prérogatives, ni d'ailleurs du syndic, car en effet il s'agit d'une opération exceptionnelle qui doit être votée par l'organe souverain qui est l'assemblée générale.

Sur le fond de votre question, l'analyse de votre règlement de copropriété relève d'une mission de votre syndic professionnel, qui est d'ailleurs mandaté pour assurer notamment l'exécution des dispositions y afférant.

Cette analyse s'appuie sur deux fondements juridiques :

- Le contrat-type de syndic a été élaboré sur le principe du « tout-sauf », indiquant uniquement les prestations pouvant faire l'objet d'une facturation supplémentaire. A contrario les autres tâches sont comprises dans le forfait de base.

Or, sur cette liste n'est pas mentionnée la possibilité de facturer l'analyse préalable du règlement de copropriété.

Il s'agit donc d'une tâche comprise dans les honoraires de base, devant être assurée par le syndic.

- Le contrat-type prévoit au point 7.2.3 la possibilité pour le syndic de facturer « l'établissement ou la modification du règlement de copropriété... ».

Par conséquent, seules ces deux tâches peuvent être facturées et non l'analyse préalable.

Il en ressort de cette démonstration que le syndic des copropriétaires n'a pas à supporter une mission qui est déjà forfaitisée dans les honoraires de base du syndic.

Si ce dernier considère ne pas avoir les compétences internes ou le temps pour réaliser cette tâche, nécessitant de faire appel à une structure tierce, cela ne doit pas avoir de conséquence notamment financière, pour la copropriété mandante.

En effet, le syndic des copropriétaires n'a pas à supporter la carence du syndic dans ses fonctions.

Pour conclure, il revient au syndic de réaliser un état sur la nécessité de mise en conformité du règlement de copropriété, afin de suggérer dans un premier temps au conseil syndical les éventuelles évolutions à apporter.

Quant au président du conseil syndical, il n'a pas à valider des dépenses et encore moins lorsqu'elles sont déjà incluses au forfait de base du syndic mandataire. ■



ABUS

LES PREMIÈRES DÉRIVES DE LA DÉLÉGATION DE POUVOIR ÉTENDUE DONNÉE AU CONSEIL SYNDICAL AVEC LE CABINET NEXITY

Sur la précédente revue, nous avons expliqué les différentes difficultés qu'implique le vote d'une délégation de pouvoir étendue donnée au conseil syndical.

Nous avons indiqué plusieurs préconisations et notamment le fait que le conseil syndical doit être à l'initiative de cette délégation en limitant sa portée, afin de ne pas se retrouver victime d'un dispositif qui le dépasserait.

A ce titre, nous avons publié un article mettant en évidence comment le groupe Nexity présente dans les convocations d'assemblée générale ce nouveau dispositif, avec une rédaction aberrante de la résolution qui met en porte à faux le conseil syndical.

L'article est accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/px96 ■

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 GRAND CENTRE

Dpts. : 03, 15, 18, 23, 36, 42, 43, 58, 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, 07, 26, 36, 38, 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

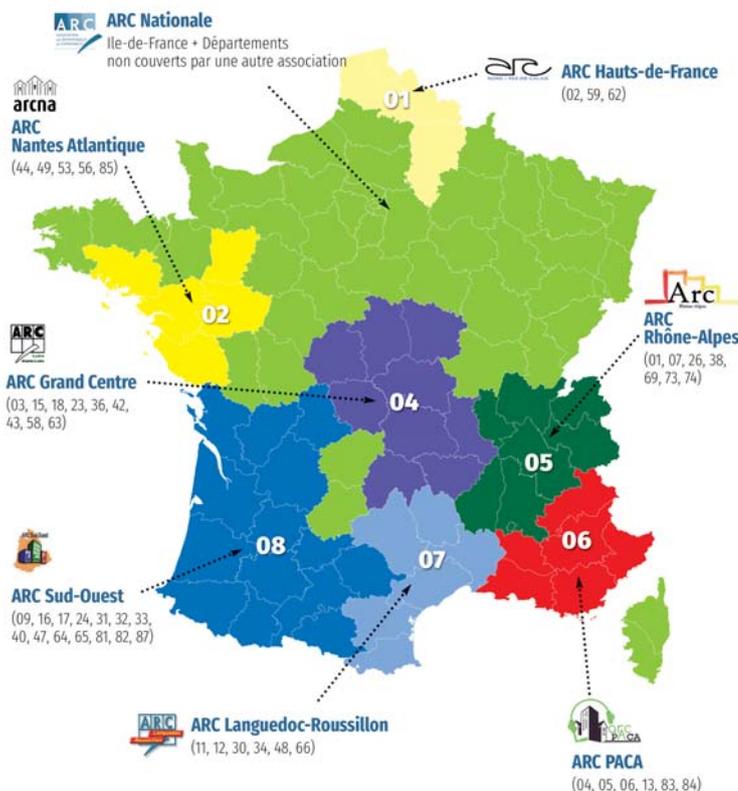
Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66

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.ffbatiment.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	996.8		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	1770	1753			1757.75	1759.50		

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 raccordt=	104.4	104.2	102.9	102.6	104.7	106.9	101.6	101.0	98.3	100.0	100.0	99.7
2019	0.9251 - Nvel ind x coef =	98.9	101.4	103.5	105.1	102.1	98.6	101.7	101.0	101.4	101.8	102.9	105.4
2020	Anc Théorique	106.0	103.6	100.6	97.9	96.9	101.7	104.6	103.6	107.4	105.7		

• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Électriques (www.indices.insee.fr) 1565183													
2018	01/01/09, Coef de Raccordt	120.2	120.5	120.8	121.0	121.4	121.7	122.0	122.2	122.5	122.7	123.0	123.3
2019	=1.43 - Nouv x coef =	123.7	124.0	124.3	124.6	124.8	125.0	125.3	125.4	125.6	125.8	126.0	126.1
2020	Ancien Théorique	126.3	126.4	126.5	126.6	126.7	126.9	127.0					

• (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	127.5	127.7	127.8		

• (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	127.8	127.9	128.0		

• (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	127.4	126.9	126.8		

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement													
2018	01/01/18, Coef de raccrdt =	103.1	103.5	103.8	103.3	104.3	104.8	105.8	106.4	107.2	107.7	107.3	105.6
2019	0.9436 - Nouv ind x coef =	106.1	106.5	106.4	106.2	105.5	104.7	105.3	105.5	105.5	105.5	106.1	105.9
2020	Anc Théorique	105.8	104.9	103.0	100.3	99.9	101.0	101.8	102.2	102.6	102.6		

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires													
2018	01/01/18, Coef de raccrd t=	104.1	104.6	105.0	104.2	105.6	106.4	107.8	108.6	109.8	110.5	109.8	107.3
2019	0.9455 - Nouv ind x coef =	107.8	108.3	108.1	107.8	106.8	105.6	106.5	106.8	106.7	106.6	107.5	107.0
2020	Anc Théorique	106.8	105.5	102.6	98.7	98.1	99.5	100.8	101.3	101.7	101.7		

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie													
2018	01/12/15, Coef de raooordt=	103.0	103.23	103.31	104.28	104.73	105.03	105.99	105.71	104.62	105.39	104.14	104.2
2019	1.32873 Nouv x coef =	103.4	103.97	104.37	105.56	105.33	105.59	106.35	106.09	105.09	105.64	105.12	106.25
2020	Ancien Théorique	105.57	105.37	103.85	102.56	102.98	104.17	105.21	104.89	103.48	103.17		

• (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
La convocation de l'assemblée générale	Christophe GRAND	Jeudi 21 janvier 2021
Les annexes comptables 2, 3 et 4	Luc VANDERBEKEN	Jeudi 28 janvier 2021
Le changement des fenêtres en copropriété	Stanko TRIFUNOVIC	Jeudi 4 février 2021
Bail d'habitation : mettre fin au contrat de location	Angela ROBERT	Jeudi 11 février 2021
Questions/réponses aux syndicats non-professionnels	Thierry GASNIER	Jeudi 18 février 2021
Suivre les travaux depuis la mise en place du projet à la réception	Camille MOREL	Jeudi 25 février 2021
Les pouvoirs du conseil syndical	Laura LIPPMANN	Jeudi 4 mars 2021
Le contrat du mandat du syndic	Christophe GRAND	Jeudi 11 mars 2021
L'assemblée générale	Laëtitia LUPART	Jeudi 18 mars 2021
Sécurité incendie en copropriété	Pierre CAO DUC	Jeudi 25 mars 2021
Ma-Prime Renov copropriété	Éric PALLU	Jeudi 1 ^{er} avril 2021
Recouvrement des impayés	Emmanuel JAUNEAU	Jeudi 8 avril 2021
Gestion/contrat des gardiens et employés d'immeuble	Martine WAKIN	Jeudi 15 avril 2021

ATTENTION : annulation si il y a moins de quatre inscrits, un mail d'annulation sera envoyé aux participants.

Les formations ont lieu au :

de 18h15 à 20h30

Inscription par mail : contact@arc-copro.fr

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

Pour en savoir plus :

