La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété

ACTUALITÉ

Autopsie sur la nouvelle enquête réalisée par la répression des fraudes sur le contrat de syndic

DROIT

Les possibilités de convocation d'assemblée générale données au conseil syndical ou à un ou plusieurs copropriétaires

TRAVAUX

Triple vitrage : bonne ou mauvaise idée ?

DOSSIER

En 2020, les charges de copropriété ont diminué de 2% malgré une augmentation des frais de gestion du plus de 5%!





Les dix actions que doit mener le conseil syndical pour maitriser la gestion de sa copropriété

■ N°133 🛘 3ème trimestre 2021

ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



■ ACTUALITÉS ■ ÉVÉNEMENTS ■ DOSSIERS ■ QUIZ ■ DROIT ■ JURISPRUDENCE ■ BAILLEURS ■ GESTION ■ ASSURANCE ■ COPROPRIÉTÉ-SERVICES ■ LE COIN DE L'EXPERT ■ TRAVAUX/RÉNOVATION ■ VIE DE L'ASSOCIATION ■ INDICES ■ FORMATIONS ■

ÉDITORIAL	3	■ GESTION	29
Le syndic professionnel est-il la solution ou la cause des copropriétés en difficulté?	3	Les dix actions que doit mener le conseil syndical pour maitriser la gestion de sa copropriété	29
ACTUALITÉS	4	Pourquoi il n'est pas forcément nécessaire de passer par le syndic pour établir le fameux et faux « pré état-daté » ?	34
Nouvelle prolongation des dispositions dérogatoires en matière d'assemblée générale sans pour autant interdir leur tenue en présentiel Alerte aux facturations illégales liées au vote par correspondance	r e 4	ASSURANCE Les pertes indirectes et les honoraires du syndic En quoi consiste l'annexe comptable n°5?	35 35
Autopsie sur la nouvelle enquête réalisée par la répression des fraudes sur le contrat de syndic Comment le cabinet NEXITY « embrouille » les copropriétaires sur le calcul de ses honoraires Votre syndic est-il en conformité avec les obligations d'extranet ?	6 7 9	COPROPRIÉTÉ-SERVICES Comment est assurée la détection incendie en copropriété Les Mardis techniques de Copropriété-Services Programmation du 3ème trimestre 2021	36 ? 36 38
ÉVÉNEMENT Le 13ème salon independant de la copropriété : présentiel ou distanciel ?	10	TRAVAUX/RÉNOVATION Le syndicat des copropriétaires face au devoir de conseil de l'architecte Triple vitrage : bonne ou mauvaise idée ?	39 39 40
DOSSIER	11	Ne pas confondre les formulaires de procuration de vote avec ceux de vote par correspondance	41
En 2020, les charges des copropriétés dotées du chauffage collectif ont diminué de 2% grâce à un climat moins rigoure et à la COVID19, malgré une augmentation des frais de gest de plus de 5%! N'hésitez pas à mettre en concurrence les prestataires de votre copropriété	ion 11 14	VIE DE L'ASSOCIATION Convocation à l'assemblée générale mixte extraordinaire et ordinaire de l'ARC Notice de participation à l'assemblée générale mixte de l'AF (ordinaire et extraordinaire) qui se tiendra le 14 septembre à 14h00 uniquement par correspondance	
QUIZ SUR LA COPROPRIÉTÉ	15	Formulaire de vote par correspondance	44
Les possibilités de convocation d'assemblée générale données au conseil syndical ou à un ou plusieurs copropriétaires Jardins de copropriété, jardins potagers, jardins partagés	18 18 21	LE COIN DE L'EXPERT Vos questions : les réponses de nos experts • Climatiseurs sur des parties privatives • Documents par voie électronique	45 45 45
JURISPRUDENCES PRATIQUES :		ADRESSES ARC RÉGIONALES	46
Les logements de fonction et la sécurité du personnel du syndicat des copropriétaires	25	CHIFFRES ET INDICES	47
BAILLEURS Bailleur/locataire : la question de la répartition des travaux	27 x 27	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

Mail: contact@arc-copro.fr - Site internet: www.arc-copro.fr
Directeur de la Publication: Gérard ANDRIEUX - Directeur de la Rédaction: Emile HAGEGE
Rédacteur en chef: Emile HAGEGE - Réalisation: AB Communication - 19, rue Nicolaï - 75012 Paris

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

Cher(e)s adhérent(e)s,

ommes-nous arrivés au bout du tunnel ? Pourrions-nous enfin retrouver la chaleur d'une assemblée générale où les copropriétaires débattent, voire chahutent, afin de défendre leurs positions qui sont parfois dans leur seul intérêt et d'autres fois dans celui de la copropriété ? Les conseillers syndicaux pourront-ils procéder au contrôle des comptes en se rendant directement chez le syndic?

A priori, il semble que cela soit à présent possible puisque depuis le 30 juin dernier le couvre-feu a été supprimé et les salles des fêtes, théâtres et cinémas ont rouvert sans jauge.

Et pourtant, « en même temps » les parlementaires ont récemment voté une nouvelle loi qui prolonge les dispositions dérogatoires permettant au syndic d'interdire les tenues d'assemblée générale en présentiel, et ce jusqu'au 30 septembre

Une aberration, lorsque l'on sait que les assemblées générales de copropriétaires sont des réunions privées où il est possible de déterminer à l'avance le nombre maximum de participants, permettant de définir l'espace adéquate pour répondre aux exigences de distanciation physique.

La situation est d'autant plus abracadabrantesque qu'en définitive il semble que le ministère chargé du logement ait confirmé la possibilité de tenue d'assemblée générale en présentiel, et ce depuis le 9 juin dernier.

À travers cette revue, nous avons dédié un article reprenant plus clairement le cadre juridique et nos préconisations pour tenir dès à présent les assemblées générales en présentiel, seules garantes d'un débat démocratique entre copropriétaires.

Plus généralement, l'épreuve du covid-19 a permis aux conseillers syndicaux de faire le point sur la gestion de leur copropriété et surtout d'évaluer la réelle implication et efficacité de leur syndic professionnel.

Pour la plupart, le constat s'avère plutôt décevant avec des cabinets qui n'ont pas su s'adapter aux nouvelles contraintes, voire pire, qui ont profité du contexte sanitaire pour facturer diverses prestations abusives ou illégales.

À présent, il est temps de faire le bilan de la situation, en vue d'engager les mesures correctives nécessaires, notamment à l'égard du syndic.

Cette action est capitale, compte tenu des nombreux enjeux et obligations que doivent affronter les copropriétés : maitrise des charges, traitement des impayés, redéfinition du travail collaboratif entre le conseil syndical et le syndic, entretien et rénovation du bâti et des équipements collectifs...

L'ARC sera au rendez-vous pour répondre à ces défis en améliorant encore davantage l'ensemble des services et outils à destination des adhérents.

De manière concrète, dès la rentrée de septembre, les services juridique, technique et l'accueil seront renforcés afin d'optimiser les consultations et prises de rendez-vous qui désormais sont également en physique.

Comme chaque trimestre, cette revue reste un « bouillon d'informations » traitant différents thèmes liés à la copropriété, avec cette fois-ci une nouveauté. Il s'agit d'un « quiz de l'été » qui aborde de manière didactique différentes questions liées à la copropriété (voir page 15).

Enfin, Nous n'avons pas pu mener à bien la tenue des assemblées générales du 22 juin compte tenu des incertitudes et délais liés à notre prestataire.

En effet, nous avions fait le pari de tenir ces assemblée générales par vidéoconférence, mais la participation possible d'un trop grand nombre d'adhérents en direct, avec les pouvoirs, les prises de paroles et enfin les votes ont fait que le temps réglementaire de convocation de trois semaines n'a pu être tenu.

Au vu de ce constat, le conseil d'administration a préféré annuler la date du 22 juin et re-convoquer l'assemblée générale de l'ARC pour le mardi 14 septembre 2021 avec les votes par correspondance. Nous nous excusons vivement de ce contretemps.

Au nom du conseil d'administration, des salariés et des bénévoles, je vous souhaite de bonnes vacances d'été enfin libérées en attendant le salon de l'ARC où je l'espère nous pourrons échanger de visu.



Gérard Andrieux





LE SYNDIC PROFESSIONNEL EST-IL LA SOLUTION OU LA CAUSE DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ ?

Selon les derniers chiffres de l'Anah, le nombre de copropriétés en fragilité est évalué à 100 000 immeubles privés, soit 19% du parc. Cela représente 1.2 millions de logements, soit 15.7% des logements en copropriété.

Un constat qui confirme une dégradation dans la gestion et l'entretien préventif des copropriétés qui pourtant sont administrées en grande majorité par des syndics professionnels.

Cette analyse nécessite de s'interroger sur la pertinence du syndic professionnel afin de déterminer s'il est la solution au redressement des copropriétés ou alors au contraire l'une des cause de leur fragilité. Encore récemment a été publié sur le site de l'ARC un article mettant en évidence une grosse copropriété gérée par un syndic professionnel, dont plusieurs copropriétaires présentent des impayés de charges supérieurs à 10 000 euros, avec même un triste record de plus de 50 000 euros.

Au vu de ce phénomène, l'ARC a proposé au cabinet du Premier ministre et de la ministre déléguée au Logement de nouvelles mesures pour traiter de manière curative et palliative les copropriétés en fragilité, avec un meilleur encadrement du syndic professionnel. Pour faire face à ce dilemme, l'ARC a publié sur son site internet un article accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/st7v ■

Nouvelle prolongation des dispositions dérogatoires en matière d'assemblée générale, sans pour autant interdire leur tenue en présentiel

L'ordonnance du 10 février 2021 a reconduit les dispositions dérogatoires en matière de tenue d'assemblée générale à un mois après la fin de l'état d'urgence, soit le 1er juillet 2021.

Compte tenu du fait que la situation sanitaire n'est pas encore sous contrôle, le parlement a adopté une nouvelle loi n°2021-689 du 31 mai 2021 « relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire », qui prolonge une nouvelle fois l'ensemble des dispositions dérogatoires en matière d'assemblée générale jusqu'au 30 septembre 2021.

cela s'ajoutent d'autres nouveaux textes règlementaires et notamment le décret n°2021-606 du 18 mai 2021, qui viennent nuancer les restrictions en matière de tenue de réunion en présentiel, entrainant en définitive une confusion sur les possibilités de tenue d'assemblée générale en présentiel.

En effet, alors que l'on donne la possibilité aux syndics professionnels d'interdire la tenue des assemblées générales en présentiel, en parallèle on autorise l'ouverture des théâtres ou de salle des fêtes. Face à cette aberration apparente, il est nécessaire d'être précis sur le cadre légal et règlementaire en vigueur, afin de ne pas bloquer inutilement les tenues des assemblées générales en présentiel dans la mesure où les conditions sanitaires le permettent.

I. LES MESURES DÉROGATOIRES JUSQU'AU 30 SEPTEMBRE 2021

L'article 8 de la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 prolonge les articles 22-2 à 22-5 de l'ordonnance du 25 mars 2020 jusqu'au 30 septembre 2021.

Ceux-ci donnent la possibilité au syndic de décider de ne pas tenir l'assemblée générale en présentiel, mais uniquement par visioconférence accompagnée du vote par correspondance ou à défaut uniquement par correspondance.

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 conséquent, si le syndic opte pour la tenue d'une assemblée générale uniquement par correspondance - ce qui de facto interdit tout débat démocratique - le conseil syndical devra obtenir de ce dernier des explications qui justifient d'avoir opté pour la solution par défaut. Ceci étant dit, l'ordonnance du 25 mars 2020 n'interdit pas aux syndics de tenir les assemblées générales en présentiel, mais ouvre cette possibilité dans le cas où les conditions sanitaire ne permettent pas de faire autrement.

Le décret n° 2021-606 du 18 mai 2021 définit les règles en matière d'état d'urgence sanitaire en précisant que « les rassemblements sont interdits sur la voie publique ou dans un lieu ouvert au public ».

La tenue d'une assemblée générale qui se déroule dans une salle privée ne relève pas de cette limitation, permettant valablement aux copropriétaires de se réunir en vue de débattre et voter sur les réso-



La tenue d'une assemblée générale qui se déroule dans une salle privée ne relève pas de cette limitation, permettant valablement aux copropriétaires de se réunir en vue de débattre et voter sur les résolutions soumises à l'ordre du jour. lutions soumises à l'ordre du jour.

Dans ce cas, le syndicat des copropriétaires devra respecter les consignes de distanciation physique en garantissant au moins un mètre entre deux personnes. Le syndic pourra également être présent à l'assemblée générale, puisque ce même décret précise que les rassemblements ou réunions à caractère professionnel ne sont pas soumis à l'interdiction de rassemblement.

Plus que cela, l'article 28 de ce même décret précise que les établissements assurant un « service de transaction ou de gestion immobilière » peuvent accueillir du public toujours en garantissant le respect des mesures barrières et sanitaires. En parallèle de l'ensemble de ces dispositifs qui confirment la possibilité de tenue d'assemblée générale en présentiel, depuis le 30 juin dernier le couvre-feu a été supprimé et les salles des fêtes sont rouvertes sans jauge.

Cela confirme la possibilité de tenir les assemblées générales en présentiel, ce qui a d'ailleurs été confirmé par la chambre professionnelle l'UNIS qui aurait eu une validation du ministère chargé du Logement.

Par conséquent, il revient au conseil syndical et au syndic de favoriser la tenue de l'assemblée générale en présentiel, sachant que les copropriétaires fragiles ou sceptiques pourront soit donner un pouvoir de représentation soit voter par correspondance.

66

Il revient au conseil syndical et au syndic de favoriser la tenue de l'assemblée générale en présentiel, sachant que les copropriétaires fragiles ou sceptiques pourront soit donner un pouvoir de représentation soit voter par correspondance.



2. LES AUTRES DISPOSITIONS DÉROGATOIRES EN MATIÈRE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Est également maintenue jusqu'au 30 septembre 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'excède 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%.

Nonobstant, les éléments indiqués au chapitre précédent et si l'assemblée générale se tient uniquement par le biais du vote par correspondance, les fonctions de président de séance sont assurées en priorité par le président du conseil syndical, ou à défaut par l'un de ses membres ou en leur absence par l'un des copropriétaires désigné par le syndic.

Compte tenu de l'absence de débat, la principale fonction du président de séance consiste à signer le procès-verbal de l'assemblée générale. L'article 17 du décret du 17 mars 1967 précise que le secrétaire de séance (qui est bien souvent le syndic), doit envoyer au président de séance le procès-verbal de l'assemblée générale dans un délai maximum de huit jours suivant sa tenue.

Il est évident que le président de séance ne doit en aucun cas signer le procès-verbal, sans avoir au préalable contrôlé les informations et le calcul des voix mentionnées.

Pour cela, il devra notamment demander une copie, soit sous format papier soit électronique, de l'ensemble des formulaires de vote par correspondance transmis au syndic, afin de vérifier qu'ils ont été correctement retranscrits pour déterminer si la résolution est adoptée. Ce contrôle est indispensable aussi bien si l'assemblée générale s'est tenue en présentiel ou uniquement par correspondance, à la différence près que dans le cas où elle s'est tenue en physique les votes « pour » exprimés par correspondance ne devront pas être comptabilisés si au cours de celle-ci la résolution a été amendée.

En effet, l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que lorsqu'un copropriétaire a voté « pour » à une résolution qui a été amendée au cours de l'assemblée générale, le vote n'est pas retenu et le copropriétaire est assimilé à un défaillant pour cette question.

La vigilance est donc de mise.



ALERTE AUX FACTURATIONS ILLÉGALES LIÉES AU VOTE PAR CORRESPONDANCE

Compte tenu des dispositions dérogatoires liées au covid-19, qui permettent notamment au syndic sous certaines conditions de tenir les assemblées générales uniquement par correspondance, l'utilisation de ce moyen de vote a tout simplement explosé entrainant une nouvelle tâche pour les syndics.

Nombreux cabinets ont pris en charge cette nouvelle mission

du fait qu'ils économisaient en contrepartie la tenue physique des assemblées générales, tandis que d'autres ont fait appel à des sociétés tierces pour gérer le dépouillement des formulaires facturant en contrepartie la copropriété.

Une pratique abusive que nous avons dénoncé à travers un article publié sur notre site internet et consultable à partir du lien suivant : arc-copro.com/9yh9

Autopsie sur la nouvelle enquête réalisée par la répression des fraudes sur le contrat de syndic

En 2016, la Direction Générale de Concurrence, de la Consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a diligenté une enquête sur le respect par les syndics professionnels du contrat-type tel que défini par le décret du 26 mars 2015 entré en vigueur le 1er juillet 2015.

Cette enquête s'est avérée accablante pour les syndics professionnels puisque 41% des contrats étudiés présentaient des anomalies, avec des manquements ou suppressions de paragraphes ou de clauses.

En 2018, la répression des fraudes a procédé à une nouvelle enquête dont les résultats n'ont été publiés qu'en avril 2021.

e constat est tout aussi édifiant car si les professionnels se sont bien approprié les exigences des textes règlementaires, il n'en demeure pas moins vrai que les tares relevées en 2016 sont toujours présentes avec un nouveau constat qui est celui d'usage « de pratiques commerciales trompeuses économiquement préjudiciables pour les copropriétaires ».

A travers ce dossier, nous avons repris en gras les points relevés par la répression des fraudes, en apportant un éclairage sur la pratique illégale constatée afin d'inciter le conseil syndical et les copropriétaires à une plus grande vigilance.

 « une clause de revalorisation du prix du forfait fixée au premier jour de l'exercice comptable, et non douze mois après la date de désignation du syndic, qui a pour conséquence de revaloriser le forfait moins de douze mois après le début du contrat »

Le point 7.1.5 du contrat-type donne une possibilité de prévoir une révision annuelle des honoraires du forfait de base du syndic en fonction d'un indice qui doit être expressément mentionné. Cette revalorisation n'est possible que pour les contrats de mandat supérieurs à un an, sachant qu'elle doit être appliquée à la date d'anniversaire de la prise d'effet du contrat. Cette dernière n'est nullement en corrélation avec la date de début d'exercice.

Or, pour impacter le plus rapidement pos-

sible l'indice de révision, les syndics l'appliquent au jour du début de l'exercice, par exemple le 1^{er} janvier, et non à la date d'anniversaire de la souscription du contrat qui peut être par exemple le 24 juin de l'année suivante.

Cette illégalité a été dénoncée par l'ARC et à juste titre constatée également par la répression des fraudes.

Lors du contrôle des comptes, le conseil syndical devra vérifier que la facturation des honoraires du syndic est bien conforme à ceux votés par assemblée générale au prorata de l'effectivité du contrat sur l'exercice sachant qu'au cours de la première année aucun indice de révision ne peut être calculé

2. « la facturation des honoraires du forfait sur la base de l'exercice comptable au lieu de la durée du contrat, ce qui entraîne une facturation du syndicat des copropriétaires sur une période inférieure à douze mois »

Il s'agit d'un point particulièrement vicieux qui a également été relevé par notre association.

Le principe consiste à faire voter en assemblée générale un nouveau contrat qui prendra effet le lendemain de l'assemblée générale, mais avec une application rétroactive des honoraires qui est à la date du début de l'exercice.

A titre d'exemple, l'assemblée générale valide le nouveau contrat du syndic en place pour une prise d'effet au lendemain de sa tenue, soit par exemple le 29 juin 2021 mais avec des honoraires qui sont quant à eux applicables de manière rétroactive, qui est généralement au premier jour de l'exercice soit par exemple le 1er janvier 2021.

Ce type de procédé est illégal, sachant que l'application des honoraires du forfait de base doit impérativement entrer en vigueur le jour de prise d'effet du contrat. Il ne doit pas exister de décalage entre l'application des honoraires et la prise d'effet du contrat. Une évidence qui démontre le manque de professionnalisme de certains syndics ou groupes obnubilés par l'appât du gain.

Dans la mesure où sur un même exercice comptable deux contrats de syndic se chevauchent, il faudra proratiser les honoraires en fonction des échéances de chacun d'eux, afin de calculer le coût qui sera imputé sur l'exercice.

3. « la facturation de frais de relance avant mise en demeure alors que cette facturation au copropriétaire défaillant n'est possible qu'à compter de la mise en demeure de celui-ci »

L'article 10-1 a) de la loi du 10 juillet 1965 précise les frais (pré)contentieux qui sont imputables au seul copropriétaire débiteur.

Le premier acte reste la lettre de mise en demeure qui peut être suivie par une lettre de relance.

Par conséquent, les lettres de relances envoyées avant la mise en demeure ne peuvent être facturées ni au copropriétaire débiteur ni à la copropriété.

Elles ne sont pas gratuites, mais valorisées dans le cadre des honoraires du forfait de base réclamés par le syndic. De ce fait, ce dernier est bien tenu d'envoyer une lettre de relance avant de notifier une mise en demeure qui est facturée bien souvent à des prix indécents (plus de 40 €).

Le conseil syndical devra vérifier si le syndic procède à ce type d'illégalité et le cas échéant demander l'annulation de toute facturation de lettre de relance envoyée avant la mise en demeure, qu'elle soit imputée à la charge du copropriétaire débiteur ou de la copropriété.

Cette vigilance est indispensable, car en cas de contentieux le juge refusera de condamner le copropriétaire débiteur au paiement des lettres de relance, les faisant supporter en définitive au syndicat des copropriétaires.

4. « la facturation de frais de reprographie concernant les missions du syndic (par exemple : les documents nécessaires pour l'assemblée générale annuelle) alors qu'ils doivent être intégrés dans le montant forfaitaire »

Le point 7.1.1 du contrat-type précise que « les frais de reprographies afférentes aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire. »

Face à cette nouvelle obligation, lors de l'entrée en vigueur du contrat-type règlementaire, les syndics ont appliqué une augmentation substantielle de leurs honoraires au motif qu'il fallait inclure les frais de photocopie.

C'est ainsi que de nombreux syndics ont réclamé des valorisations jusqu'à 30%, absorbant largement le coût réel lié aux



L'enquête de la Direction Générale de Concurrence, de la Consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) s'est avérée accablante pour les syndics professionnels puisque 41% des contrats étudiés présentaient des anomalies, avec des manquements ou suppressions de paragraphes ou de clauses.

reprographies.

Malgré cette augmentation des honoraires, certains syndics continuent à facturer les photocopies, soit directement soit en faisant appel à une société spécialisée qui refacture à la copropriété les coûts liés à la production des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale et des pièces jointes.

Une illégalité manifeste, qui impose encore une fois une vigilance accrue du conseil syndical qui doit « traquer » toute facturation directe ou indirecte de photocopie qui peut prendre la forme de libellés ambigus tels que « frais administratifs » ou « débours ».

5. « la facturation d'ouverture de compte bancaire séparé alors que cette prestation doit être prévue dans le forfait »

La loi du 10 juillet 1965 a toujours considéré que chaque syndicat de copropriétaires devait disposer d'un compte bancaire séparé en son nom exclusif.



COMMENT LE CABINET NEXITY « EMBROUILLE » LES COPROPRIÉTAIRES SUR LE CALCUL DE SES HONORAIRES.

En toute logique, les honoraires du syndic qui résultent du contrat voté par l'assemblée générale sont applicables au jour de son entrée en vigueur.

Il ne doit pas exister de dichotomie entre la prise d'effet du contrat de syndic et des honoraires qui y sont mentionnés.

Or, nous constatons que certains cabinets de syndic en toute illégalité présentent des résolutions qui prévoient une entrée en vigueur du contrat le lendemain de l'assemblée générale, alors que la prise d'effet des honoraires est quant à elle applicable de manière rétroactive.

Généralement, il s'agit du premier jour de l'exercice, provoquant des décalages de plus de six mois.

Une pratique aberrante qui ne repose sur aucun fondement légal si ce n'est d'appliquer de manière rétroactive des honoraires plus élevés que ceux actuels.

Un abus que nous avons dénoncé à travers un article publié sur notre site internet qui est consultable à partir du lien suivant : arc-copro.com/f9fu ■

L'ouverture de ce compte est une mission de base du syndic qui doit être incluse dans les honoraires du forfait de base, ne permettant pas au mandataire de réclamer une prestation complémentaire pour assurer cette tâche.

Néanmoins, il y a encore peu, la loi a donné à l'assemblée générale la possibilité de voter une dispense au syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom de la copropriété, en permettant

de mettre ses fonds sur le compte bancaire de ce dernier.

Compte tenu de la rentabilité que produisait le placement des fonds, la plupart des syndics incitait les copropriétaires à voter la dispense notamment en facturant en toute illégalité l'ouverture du compte bancaire au nom du syndicat des copropriétaires. La loi ALUR puis l'ordonnance du 30 octobre 2019 ont supprimé successivement cette

possibilité de dérogation, impliquant qu'aujourd'hui toutes les copropriétés sans exception doivent impérativement disposer d'un compte bancaire séparé sans possibilité de voter de dispense.

Dans tous les cas, l'ouverture d'un compte bancaire séparé, que ce soit pour la gestion courante ou bien pour placer des fonds liés par exemple aux cotisations du fonds travaux, ne peut en aucun cas faire l'objet d'une facturation supplémentaire. D'ailleurs, l'annexe 2 du contrat-type qui précise de manière non exhaustive les tâches incluses au forfait de base prévoit au chapitre III 8° « l'ouverture de compte bancaire séparé » en précisant qu'il inclut également le compte bancaire rémunéré pour le fonds travaux.

6. « la facturation de l'actualisation de l'état-daté lorsque la date de signature de l'acte de vente est reportée »

L'article 10-1 b) de la loi du 10 juillet 1965 qui est repris au point 9.2 du contrat-type précise de manière exhaustive les actes liés à la mutation d'un lot que peut facturer le syndic au copropriétaire vendeur. Il s'agit de l'établissement de l'état daté et de l'opposition sur mutation.

Par conséquent, le syndic ne peut pas facturer d'autres prestations, telles que l'actualisation des données figurant sur l'état daté au motif que la vente a été reportée. D'ailleurs, pour justement éviter ce type d'illégalité l'article 10-1 b) de la loi du 10 juillet 1965 précise que la facturation pour l'établissement de l'état-daté concerne « la mutation à titre onéreux d'un lot », impliquant qu'il ne peut pas refacturer cette même prestation pour un même lot vendu.

Malgré cet encadrement légal, certains syndics continuent à facturer des actes illégaux, d'autant plus depuis l'entrée en

56

Étant donné que pour les copropriétaires les enjeux financiers sont importants, et que les prestations du syndic dans la gestion des copropriétés demeure un sujet sensible, la DGCCRF maintiendra sa vigilance sur ce secteur d'activité.



vigueur du tarif plafonné de l'état-daté qui pour beaucoup de cabinets représente un manque à gagner.

7. « des honoraires forfaitaires relatifs aux travaux et études techniques, or cette rémunération ne peut se déterminer que sous la forme d'un pourcentage du montant hors taxe des travaux à un taux dégressif »

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires de suivi de travaux du syndic doivent être votés par l'assemblée générale (et non indiqués dans le contrat) sur la base d'un taux fixé par rapport au montant hors taxe des travaux.

Cette exigence interdit au syndic de prévoir une rémunération forfaitaire qui ne serait pas en corrélation avec le coût des travaux.

Or, pour éviter de se retrouver lésé, certains syndics prévoient dans leur contrat un montant d'honoraires minimum qui peut être de l'ordre de 300 à 600 euros. À juste titre, la répression des fraudes a considéré cette pratique comme illégale ne pouvant pas prévoir dans le contrat des modalités de rémunération incompressible de suivi de travaux.

La règle est donc une rémunération votée en assemblée générale exprimée en pourcentage du montant hors taxe des travaux avec un coût dégressif selon l'importance des travaux.

8. « l'absence de compte bancaire séparé alors que les syndics de copropriété ont l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriétaires »

Comme indiqué au point 5 de ce dossier, tout syndicat de copropriétaires (sans

exception) doit disposer d'un compte bancaire séparé.

Or, on constate encore soit des copropriétés qui n'ont pas de compte bancaire séparé, soit qui en dispose, mais dont les fonds continuent à transiter sur le compte du syndic.

Le plus généralement, il s'agit d'inciter les copropriétaires à remplir leur chèque à l'ordre du syndic, ou bien de signer une autorisation de prélèvement SEPA dont le

bénéficiaire est le syndic.

Toutes ces pratiques sont illégales et relevées à juste titre par la répression des fraudes.

Rappelons que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le défaut d'ouverture de compte bancaire séparé au nom de la copropriété par le syndic emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.

Le conseil syndical doit contrôler la réalité de l'ouverture de comptes bancaires séparés et son usage effectif et exclusif pour toutes les opérations qui concernent la copropriété.

9. « la facturation d'un pré-état daté au copropriétaire cédant, sans commande préalable »

L'article L721-2 du code de la construction et de l'habitation précise les documents et informations qui doivent être remis par le copropriétaire vendeur à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente.

On retrouve des données comptables liées à la copropriété et au lot qui est l'objet de la mutation, ainsi que divers documents concernant la copropriété tels que la fiche synthétique ou le règlement de copropriété.

Cette obligation de transmission des informations incombe au seul coproprié-

taire vendeur et non au syndic de la copropriété, à la différence de l'état-daté qui est prévu à l'article 5 du décret du 17 mars 1967.

Ceci étant dit, le copropriétaire vendeur peut solliciter son syndic dans le cadre d'une prestation qui dépasse son mandat, afin qu'il produise en son nom les documents et informations qu'il doit fournir à l'acquéreur du lot au plus tard avant la signature de la promesse de vente.

Cette prestation est facturée par le syndic, nécessitant un devis préalable et une validation expresse du copropriétaire vendeur pour engager les démarches.

Or, certains syndics amalgament volontairement cette prestation avec la réalisation de l'état-daté en la libellant abusivement « pré état-daté » (terme non prévu par la loi), leur permettant de facturer le copropriétaire vendeur sans son accord.

Il s'agit là « de pratiques commerciales trompeuses économiquement préjudiciables » pour le copropriétaire vendeur.

10. « la majoration des heures passées en assemblée générale et en assemblée générale supplémentaire au-delà de la plage horaire ou de la durée prévues alors que ces heures supplémentaires sont déterminées selon un coût horaire qui ne peut être majoré »

Le point 7.2.1 du contrat-type prévoit deux possibilités de facturation des prestations particulières, qui est soit à un <u>seul</u> coût horaire qui doit être proratisé au temps passé soit à un tarif forfaitaire <u>total</u>.

Il s'agit bien d'une solution alternative impliquant qu'une même prestation ne peut pas prévoir comme modalité de tarification une vacation au temps passé à laquelle est ajouté un coût forfaitaire.

Par ailleurs, il est précisé expressément qu'un seul tarif horaire peut être appliqué, interdisant de modeler ce coût en fonction du personnel du cabinet qui intervient ou de l'heure d'intervention. Malgré ces exigences issues des dispositions du contrat règlementaire, certains syndics prévoient une majoration du tarif horaire en fonction de circonstances qui rappelons-le est dans tous les cas illégales.

Cette pratique est couramment constatée dans les contrats de syndics, justifiant une vigilance accrue du conseil syndical que ce soit lors de la mise en concurrence des syndics ou bien en cours de mandat.

11. « des prix excessifs au regard de la prestation fournie, notamment pour l'immatriculation de la copropriété au registre des copropriétés et l'établissement de l'état daté »

Nous pouvons regretter que la répression des fraudes se soit prononcée sur les tarifs excessifs liés à l'immatriculation initiale des copropriétés seulement en avril 2021, alors que cette mission ponctuelle a été réalisée au cours des années 2017 à 2020.

Idem sur le constat du tarif excessif de l'état daté, sachant qu'à présent son coût est plafonné par voie règlementaire à 380 euros TTC.

Ceci étant dit, il est toujours intéressant de relever les dérives des syndics professionnels, non pas forcément pour les critiquer, mais pour démontrer qu'à défaut d'encadrement légal ou règlementaire, les syndics abusent de leur position surtout lorsqu'ils ont un monopole.

Ce constat doit donc nous interroger sur d'autres prestations pour lesquelles le syndic est en position de monopole, telles que la notification de mises en demeure ou autres frais liés au contentieux pour lesquels il est de toute évidence nécessaire de plafonner les tarifs au vu des coûts excessifs pratiqués. Pour mémoire, nous relevons fréquemment des facturations de mises en demeure ou de lettres de relance supérieures à 40 euros.

Rappelons qu'afin d'élargir le champ des contrôles possibles auprès des syndics de copropriété, depuis le 1er juin 2020 les habilitations des enquêteurs de la répression des fraudes ont été renforcées.

En effet, les enquêteurs ont le pouvoir de sanctionner par une amende administrative (3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale) les manquements aux obligations de respect strict du contrat de syndic.

La répression des fraudes finit son analyse en affirmant :

« Étant donné que pour les copropriétaires les enjeux financiers sont importants, et que les prestations du syndic dans la gestion des copropriétés demeure un sujet sensible, la DGCCRF maintiendra sa vigilance sur ce secteur d'activité ».



VOTRE SYNDIC EST-IL EN CONFORMITÉ AVEC LES OBLIGATIONS D'EXTRANET ?

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic de fournir à la copropriété un extranet dans lequel figurent différentes informations techniques et comptables de l'immeuble, ainsi qu'un espace individualisé et sécurisé par copropriétaire pour qu'il puisse avoir accès à des informations qui lui sont propres.

Le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 a précisé la liste minimale des documents devant figurer dans l'extranet de la copropriété.

Or, force est de constater que de nombreux syndics ne se sont pas mis en conformité, mettant à disposition des extranets quasi-vides ou qui présentent des documents obsolètes.

A travers un article publié sur notre site internet, nous reprenons la liste minimale des documents devant figurer dans chacun des espaces dématérialisés et sécurisés, afin de contrôler si le syndic a bien respecté ses obligations : arc-copro.com/ghi9

LE 13^{ème} SALON INDÉPENDANT DE LA COPROPRIÉTÉ PRÉSENTIEL OU dans la semaine du 18 au 22 octobre 2021

PRESENTIEL UU DISTANCIEL?

Le Salon Indépendant de la Copropriété organisé annuellement par l'ARC depuis 13 ans sera encore impacté cette année, comme bien d'autres évènements, par la crise pandémique COVID-19 et ses conséquences.

C'est un grand moment de retrouvailles et d'échanges pour les copropriétés adhérentes ou non, les entreprises référencées et les partenaires institutionnels.

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

13^{ème} salon indépendant de la copropriété

... en présentiel et/ou distanciel ?



DEUX OPTIONS SONT ENCORE ENVISAGEABLES

1ère option : un salon présentiel « comme au bon vieux temps » les mercredi 20 et jeudi 21 octobre 2021!

Si cette option était retenue, elle devrait se tenir cette année dans le respect des mesures de sécurité sanitaire prescrites par le Gouvernement pour les salons et réunions de ce type.

De plus, certaines conférences et ateliers seront enregistrés pour être rediffusés en replay.

2^{ème} option : un salon entièrement digital du lundi 18 au vendredi 22 octobre 2021 comme l'année dernière !

Cette formule digitale a rencontré un grand succès en terme d'audience en permettant en particulier aux adhérents provinciaux d'y participer et de bénéficier ainsi de toutes les informations et conseils délivrés lors d'un salon.

Le conseil d'administration de l'ARC a décidé lors de sa réunion du 10 juin 2021 de privilégier la première option présentielle tout

en préparant en parallèle la formule distancielle au cas où les conditions sanitaires d'octobre ne permettraient pas le présentiel.

Rappelons que cette manifestation offre aux participants :

- d'assister à des conférences plénières animées par des experts de la gestion des copropriétés ;
- de participer à des ateliers thématiques animés par des entreprises exposantes, partenaires institutionnels et des conseillers de l'ARC;
- de rencontrer des consultants spécialisés: avocats, architectes, assureurs, contrôleurs de comptes, juristes, techniciens, informaticiens;
- de vous doter des derniers guides publiés et/ou des plus anciens auprès de la librairie.

Nous vous tiendrons bien évidemment informés dès que la décision sera prise sur l'option à mettre en œuvre.

Nous comptons bien évidemment sur votre participation active quelle que soit la formule retenue. ■

En 2020, les charges des copropriétés dotées du chauffage collectif ont diminué de 2% grâce à un climat moins rigoureux... et à la COVID19, malgré une augmentation des frais de gestion du plus de 5%!

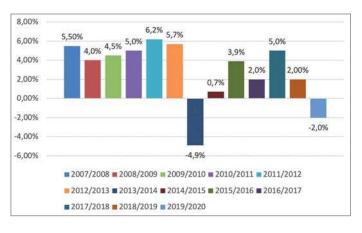
Comme chaque année depuis plus de 10 ans, grâce à son observatoire des charges de copropriété (OSCAR) qui exploite les annexes comptables de 2 500 copropriétés, l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) a analysé l'évolution des charges :

- du dernier exercice comptable (2020) par rapport à l'exercice précédent (2019) ;
- depuis l'exercice 2007, date de création d'OSCAR;
- depuis l'an 2000 en la comparant à celle de l'inflation.

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

Globalement, les **charges courantes ont diminué d'environ 2% entre 2019 et 2020** alors qu'elles avaient augmenté de 2% entre 2018 et 2019, dans un contexte où l'inflation générale quant à elle a évolué de 0,5% d'après l'INSEE.

CHRONIQUE DES EVOLUTIONS ANNUELLES DEPUIS 2007



I. EVOLUTION DES CHARGES ENTRE 2019 ET 2020

1) Une diminution des charges totales résultant d'une baisse des dépenses de chauffage

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

Il est effectivement important de disposer du même référentiel de comparaison si on veut développer une analyse pertinente d'une année sur l'autre.

Il suffira ensuite aux copropriétés qui ne sont pas dotées de tous les services et équipements collectifs d'en extraire les données qui les concernent.

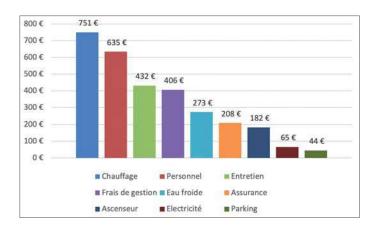
Poste de charge (en €/m² SHAB*/an)	Ratio par m² habitable 2019	Ratio par m² habitable 2020	Evolution 2019/2020	Poids du poste de charges
Chauffage	14,6	12,51	-14,3%	25%
Gardiennage	10,22	10,58	+3,5%	20,9%
Entretien	7,14	7,21	1%	14,6%
-Electricité	1,05	1,09	+3,8%	2,2%
Frais de Gestion	6,44	6,77	+5,2%	13,6%
Eau froide	4,55	4,56	0,3%	9,3%
Ascenseur	2,96	3,0	+1,5%	6%%
Assurance	3,29	3,47	+5,7%	6,9%
Parking	0,71	0,72	+1,5%	1,5%
TOTAL	50,95	49,95	-2%	100%

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

- les dépenses de chauffage (-14,3%) résultant d'un hiver et d'un automne 2020 moins rigoureux ;
- les contrats d'assurance (+5,7%), ce qui est dans la trajectoire des exercices précédents ;
- les charges de gestion (+5,2%), du fait de l'augmentation des honoraires de base des syndics et de la poursuite des facturations de prestations particulières en plus des honoraires de base.

Il convient également de relever que certaines dépenses ont diminué du fait de la crise pandémique comme les dépenses d'entretien courant non urgentes et de nettoyage sous-traité. Par contre, les charges de personnel ont été impactées par le versement des primes exceptionnelles de pouvoir d'achat qui ont été modulées, selon les bénéficiaires, en fonction des conditions de travail liées à l'épidémie de Covid-19. Un autre poste qui a augmenté significativement entre 2019 et 2020 est celui des fournitures d'EPI (équipements de protection individuelle) et des produits d'entretien et de désinfection.

Ce qui correspond pour un appartement type ayant une surface habitable de 60 m² à un montant de charges de 2 996 € se répartissant ainsi :



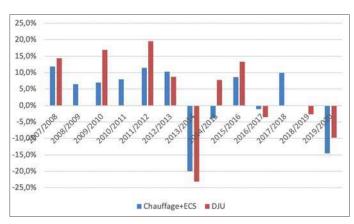
2) Une forte réduction des dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Deux paramètres conditionnent l'évolution des charges de chauffage :

- la consommation en calories qui est mesurée par les DJU (Degrés-Jours-Unifiés) : celle de l'exercice 2020 est inférieure de 9,8% au relevé de 2019 ;
- les tarifs des ressources énergétiques utilisées (gaz, fioul, chauffage urbain, électricité) : on constate globalement une baisse moyenne de 4,5% du fait de l'évolution des tarifs du fioul (-14,3% après +3,4% en 2019), du gaz (-5,40% après -8,1% en 2019), du chauffage urbain (stable après +2,6% en 2019) et de l'électricité (+3,8% après +5,5% en 2019).

En conséquence, l'évolution résultante globale constitue une diminution de 14,3% pour l'exercice 2020 par rapport à 2019, alors que les copropriétés avaient constaté une stabilisation des dépenses de chauffage entre 2018 et 2019.

EVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS EN DJU ET DES CHARGES DE CHAUFFAGE



L'écart entre les deux histogrammes traduit l'impact des évolutions tarifaires des ressources énergétiques sur les charges totales de chauffage.

PS: Pas d'évolution des DJU entre 2008 et 2009, 2010 et 2011, 2017-2018. Pas d'évolution des charges de chauffage entre 2018 et 2019.

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

a) Les charges de gestion

Les charges de gestion ont augmenté de 5,2% du fait d'une augmentation des honoraires des syndics professionnels et d'une accentuation de la facturation des prestations particulières au temps passé dont la durée n'est pas négociée à priori et contrôlée à postériori (juste après leur réalisation) par les copropriétés qui sont à l'origine de « l'envolée » de gestion comme les interventions pour sinistres

b) Les contrats d'assurance

Les montants des contrats d'assurance sont en hausse de 5,7% en moyenne sur un an, ce qui est sur la trajectoire des exercices précédents, l'impact de la sinistralité nationale se situant à environ 2,5%. Certaines copropriétés ont constaté des taux bien supérieurs à 10% ce qui peut être expliqué par une sinistralité très importante pendant les trois dernières années au niveau de leurs parties communes mais aussi des parties privatives.

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

Il convient de relever qu'il y a eu moins de dépenses d'entretien courant en 2020 du fait des périodes de confinement résultant de la pandémie COVID19, ce qui a provoqué le report de certaines opérations d'entretien non urgentes ou non essentielles à la vie en copropriété.

4) Une augmentation des charges de gardiennage bien supérieures à celles de 2019

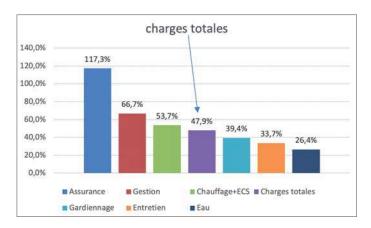
Les charges de gardiennage ont augmenté de 3,5% entre 2019 et 2020 du fait de l'augmentation d'environ 2% des rémunérations des salariés des catégories A-employé(es) d'immeuble et B-gardien(nes) à compter du 1^{er} avril 2020 suite à l'application rétroactive de l'avenant n°100 de la convention collective en

vigueur depuis le 1^{er} août 2020. S'y rajoutent également les primes exceptionnelles de pouvoir d'achat d'un montant pouvant aller jusqu'à 1 000 € accordées à ce personnel en 2020 dans le cadre de la crise pandémique.

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

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

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

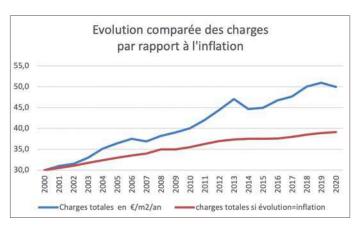


L'augmentation la plus importante concerne sans surprise les contrats d'assurance qui ont augmenté fortement du fait du double impact de l'accentuation des sinistralités nationale et locale, cette dernière résultant du vieillissement inéluctable du parc immobilier. Seule une véritable mise en concurrence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

Les dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire ont augmenté de 53,7% sur cette période, soit en moyenne près de 5% par an, les évolutions des charges générales s'inscrivant dans le sillage des charges de chauffage qui en constituent le quart.

III. ÉVOLUTION COMPARÉE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'INFLATION DEPUIS L'AN 2000

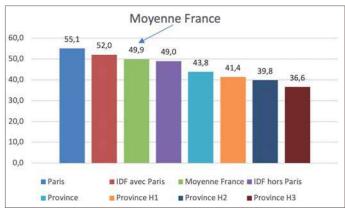
On constate un écart d'environ 28% entre le montant des charges réellement supportées et celui obtenu en appliquant le taux d'évolution de l'inflation, soit pour l'appartement-type du paragraphe I une différence de 656 € par rapport au montant annuel de 2 996 € au titre de l'exercice 2020.



Il convient également de relever que les charges ont augmenté de 67% soit (3,2% en moyenne par an) par rapport à l'an 2000 alors qu'elles n'auraient augmenté que de 30,3% (1,4% en moyenne par an) si elles avaient évolué selon le niveau de l'inflation.

IV. CHARGES MOYENNES DE COPROPRIETE EN 2020 PAR REGION ET ZONE CLIMATIQUE

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



Zone ou région	Paris	IDF avec Paris	Moyenne nationale	IDF hors Paris
Ecart par rapport à la moyenne générale	10,41%	4,32%	0,00%	-1,77%

Zone ou région	Province H1	Province	Province H2	Province H3
Ecart par rapport à la moyenne générale	-12,18%	-17,09%	-20,24%	-26,72%

Les zones climatiques H1, H2 et H3 correspondent schématiquement à :

- H1 : le nord, l'est et le centre de la France
- H2 : la zone atlantique
- H3 : la zone méditerranéenne

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

Configuration de la copropriété	Charges totales en €/m²/an en 2019 en 2020		Evolution annuelle	
Copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic professionnel	50,95	49,95	-2%	
Copropriété sans chauffage collectif gérée par un syndic professionnel	36,35	37,44	+3%	
Copropriété sans gardiennage gérée par un syndic professionnel (4)	45,84	44,66	-2,6%	
Copropriété sans chauffage et gardiennage gérée par un syndic professionnel (4)	31,24	32,17	+3%	
Copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic bénévole (3)	47,73	46,55	-2,4%	
Copropriété sans chauffage et gardiennage gérée par un syndic bénévole (3 et 4)	chauffage et diennage gérée par 28,02 n syndic bénévole		+2,6%	

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

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

En fonction de l'ancienneté de l'immeuble

En €/n	n²	Avant 1948	Entre 1948 et 1975	Moyenne nationale	Entre 1975 et 2005	Après 2005
Total		52,3	55,3	49,95	47,9	45,1
Ecart p rapport moyen des char	à la ne	4,0%	10,7%	0,0%	-4,1%	-9,7%

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

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

En fonction du nombre de lots en €/m²

Nombre de lots	0 à 25	25 à 50	50 à 100	plus de 100	Tous
Paris	63,3	57,8	52,3	49,6	55,1
IDF hors Paris	56,4	51,5	46,6	44,1	49,0
Province	47,5	43,4	39,3	37,2	41,4
Province H1	50,4	46,0	41,7	39,4	43,8
Province H2	48,0	43,8	39,7	37,6	41,7
Province H3	42,0	38,4	34,7	32,9	36,6
Toutes Régions	57,3	52,3	47,4	44,9	49,9



N'HÉSITEZ PAS À METTRE EN CONCURRENCE LES PRESTATAIRES DE VOTRE COPROPRIÉTÉ.

Certains conseils syndicaux considèrent qu'une mise en concurrence des prestataires est nécessaire uniquement lorsque l'on souhaite remplacer la société en place.

Cette approche est réductrice, car une mise en concurrence peut avoir d'autres effets vertueux.

Elle permet notamment de stimuler la société en place ou encore disposer d'autres tarifs qui permettront de mieux négocier avec le prestataire de la copropriété.

Elle permet également de vérifier s'il existe d'autres techniques ou dispositifs utilisés pour optimiser l'entretien des équipements collectifs ou parties communes.

L'ARC a publié un article sur son site internet permettant d'expliquer comment mener une mise en concurrence efficace accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/xi47

Quiz sur la copropriété

À travers chaque revue trimestrielle, nous avons l'habitude de présenter un « vrai/faux » sur un thème lié au droit de la copropriété.

Compte tenu de la parution de ce numéro en période estivale, nous allons dédier cette rubrique à un quizz traversant différents sujets concernant la copropriété.

Le principe à retenir est que pour chaque question, aucune à cinq réponses peuvent être correctes.

Pour chacune des questions, les bonnes réponses sont indiquées à la fin du quiz accompagnées de commentaires.

1 - Dans le forfait de base du contrat-type de syndic est inclus :

- A. La préparation de l'assemblée générale annuelle
- B. Le calcul des intérêts légaux au profit du syndicat
- C. La publication de l'état descriptif de division
- D. La mise à jour du registre d'immatriculation
- E. La détention et conservation des archives

2 - La deuxième lecture prévue à l'article 25-1 est obligatoire lorsque :

- A. L'assemblée générale le décide
- B. La résolution a recueilli au moins le tiers des voix
- C. La résolution a recueilli la majorité des voix exprimées des présents, représentés ou ayant voté par correspondance
- D. Le président de séance l'impose
- E. Le syndic qui est le secrétaire de séance l'oblige après avis favorable du conseil syndical

3 - Le conseil syndical :

- A. Doit contrôler la comptabilité du syndicat
- B. Doit être présent à l'entretien préalable d'un licenciement d'employé d'immeuble de la copropriété
- C. Doit participer à l'élaboration du budget prévisionnel
- D. Peut être à l'initiative de la résiliation du contrat de syndic
- E. Peut réclamer au syndic la copie de documents concernant la copropriété

4 - Le fonds travaux a la particularité :

- A. d'être acquis au lot
- B. de pouvoir être appelé sur la base d'une clé de répartition spéciale
- C. d'être remboursable en cas de mutation d'un lot
- D. d'être mis en place à l'initiative de l'assemblée générale
- E. de pouvoir être affecté pour des travaux qui ne relèvent pas de la clé générale

5 - Le formulaire vote par correspondance a la particularité :

- A. d'être obligatoirement joint à la convocation d'assemblée générale
- B. d'être règlementé par un arrêté
- C. de devoir être réceptionné par le syndic au moins quatre jours francs avant l'assemblée générale
- D. de ne concerner que les copropriétés ayant plus de 20 lots principaux
- E. de devoir être signé et paraphé par le propriétaire du lot

6 - Le vote par correspondance n'est pas retenu quand :

- A. le copropriétaire se rend à l'assemblée générale
- B. l'assemblée générale refuse d'ouvrir ce mode de participation au vote des résolutions
- C. le vote exprimé est « contre » alors que la résolution a été amendée au cours de l'assemblée générale
- D. le vote exprimé est « pour » alors que la résolution a été amendée au cours de l'assemblée générale
- E. moins de 20% des copropriétaires ont participé au vote d'une résolution par ce moyen

7 - Peut être syndic non professionnel:

- A. un copropriétaire d'un lot d'habitation au sein de la copropriété
- B. un copropriétaire d'un lot de parking au sein de la copropriété
- C. le conjoint d'un copropriétaire d'un lot d'habitation au sein de la copropriété
- D. une structure commerciale d'assistance aux copropriétés qui s'autogèrent
- E. le descendant d'un copropriétaire de lot d'habitation au sein de la copropriété

8 - L'annexe comptable n°1 présente :

- A. les charges courantes enregistrées sur l'exercice
- B. les charges travaux enregistrées sur l'exercice
- C. les travaux non terminés
- D. le montant des fournisseurs impayés
- E. l'état de l'avancement des procédures en cours

9 - Le vote de l'approbation des comptes entraine :

- A. l'exigibilité des appels de fonds de l'exercice à approuver
- B. l'exigibilité de la répartition des charges après régularisation
- C. le quitus du syndic
- D. le renouvellement du contrat de syndic
- E. la validation des charges enregistrées sur l'exercice à approuver

10 - Les frais engagés par le syndicat qui peuvent être imputables au seul copropriétaire débiteur est/sont :

- A. le suivi du dossier tranmis à l'auxiliaire de justice
- B. la lettre de relance avant mise en demeure
- C. la lettre de relance après mise en demeure
- D. la mise en demeure
- E. les frais d'avocats

11 - Le président du conseil syndical peut :

- A. sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action judiciaire contre le syndic en place en cas de carence de ce dernier
- B. donner des consignes à l'employé d'immeuble
- C. demander au président du tribunal judiciaire la condamnation du syndic au paiement des pénalités de retard en cas de non transmission des documents réclamés par le conseil syndical
- D. demander au président du tribunal judiciaire d'ordonner sous astreinte au syndic sortant la remise des pièces et documents dématérialisés de la copropriété
- E. engager des dépenses dans la limite de 20% du budget prévisionnel

12 - La délégation de pouvoir étendu donné au conseil syndical impose :

- A. de déterminer les décisions qui relèvent de l'article 24 qu'il peut engager
- B. de définir le montant spécifique alloué qui doit être identifié dans le budget prévisionnel
- C. un vote de l'assemblée générale
- D. la souscription d'une assurance de responsabilité civile
- E. une validation du syndic en place

13 - Le procès-verbal d'assemblée générale doit :

- A. être signé par le président de séance, le secrétaire et par le/les scrutateurs
- B. être signé à la fin de la séance, ou dans les 8 jours suivant l'assemblée générale
- C. mentionner pour chaque question inscrite à l'ordre du jour les noms et le nombre de voix des copropriétaires qui se sont abstenus
- D. être tenu sous forme électronique
- E. indiquer les incidents techniques ayant empêché un copropriétaire ayant eu recours à la visioconférence de faire connaitre son vote.

14 - Le contrat du syndic en place peut être mis fin sans indemnité lorsque :

- A. l'assemblée générale élit un nouveau syndic
- B. le mandat est supérieur à un an
- C. l'assemblée générale élit un nouveau syndic avec une prise d'effet de son contrat qui entre en vigueur dans les trois mois précédant la fin du mandat du syndic sortant
- D. l'assemblée générale élit un nouveau syndic avec une prise d'effet de son contrat qui entre en vigueur dans les quatre mois précédant la fin du mandat du syndic sortant
- E. plus d'un quart des membres du conseil syndical démissionnent

15 - Le copropriétaire vendeur doit remettre à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente les documents et informations suivants :

- A. la fiche synthétique de la copropriété
- B. le règlement de copropriété
- C. les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur
- D. l'état global des impayés de charges
- E. les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années

16 - Les personnes ne pouvant pas recevoir un mandat pour représenter un copropriétaire ni pour présider l'assemblée générale sont :

- A. le syndic
- B. les ascendants ou descendants du syndic
- C. les copropriétaires ayant deux trimestres d'impayés
- D. les copropriétaires ayant acquis leur lot depuis moins de deux mois
- E. les préposés du syndic

17 - Les résolutions qui relèvent de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont :

- A. les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble
- B. les travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- C. la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène
- D. la décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisés à usage privatif avec des bornes de recharge pour voiture électrique
- E. l'autorisation permanente accordée à la police de pénétrer dans les parties communes

18 - L'envoie auprès du copropriétaire des notifications ou appels de fonds envoyés par voie électronique est possible sur décision :

- A. du syndic
- B. du conseil syndical
- C. de l'assemblée générale
- D. unilatérale du copropriétaire
- E. du gardien ou employé d'immeuble

19 - En cas de changement de syndic, le sortant doit remettre au nouveau cabinet dans un délai de 15 jours à compter de la cessation de ses fonctions :

- A. l'état des comptes des copropriétaires
- B. L'état des comptes du syndicat des copropriétaires après apurement et clôture
- C. la situation de trésorerie
- D. les références des comptes bancaires de la copropriété
- E. l'ensemble des documents dématérialisés de la copropriété

20 - Les documents qui doivent être notifiés en même temps que l'ordre du jour pour la validation de la décision sont :

- A. les annexes au budget prévisionnel
- B. l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération
- C. les projets de contrat de syndic
- D. le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire
- E. l'état financier du syndicat des copropriétaires



obtenu la majorité requise.

KEPONSES

N° Réponse Commentaire

Ή.

A. B.

importantes que les membres du conseil syndical. Le président du conseil syndical dispose de prérogatives plus .O .A

Cette donnée milite pour que les membres du conseil syndical élisent en

copropriété. derniers si ses agissements s'avèrent contraires aux intérêts de la son sein un président qui peut à tout moment être révoqué par ces

dèlègation de pouvoir étendu au conseil syndical. .d .5 La loi donne une possibilité à l'assemblée générale de donner une A.B.

Attention, même si cette délégation doit être validée par l'assemblée mettre en porte-à-faux le conseil syndical. Néanmoins, celle-ci est strictement encadrée par la loi, afin d'éviter de

mandature. générale, en premier lieu il faut que le conseil syndical accepte cette

prises au cours de la rèunion. informations qui doivent retranscrire le déroulement et les décisions C. E. Le procès-verbal de l'assemblée générale doit présenter diverses A.B.

autant que cela soit une exigence. Ce procès-verbal peut être tenu sous format électronique, sans pour

coïncide pas forcément avec la date de fin de mandat du contrat de Compte tenu du fait que la date de tenue d'assemblée générale ne

C. D. non forcément par le syndic. Ces informations doivent être remises par le copropriétaire vendeur et mandat sans que le syndic puisse réclamer une indemnité. syndic, la loi a prévu un cas où l'assemblée générale peut mettre fin au

espaces sécurisés et dématérialisés (extranet) de la copropriété.

puisqu'elles doivent impérativement être fournies dans les différents Ces données doivent être à la disposition du copropriétaire vendeur

l'assemblée générale. interdit à certaines personnes de disposer de pouvoirs ou de présider A. B. Afin d'éviter un conflit d'intérêts, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965

ou ayant voté par correspondance. (Article 24 de la loi du 10 juillet 1965) fausses majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés Toutes L'ensemble des propositions indiquées dans la question relèvent de la

l'assemblée générale ni du conseil syndical. voie électronique.Cette décision lui est propre, ne relevant ni de copropriétaire pour qu'il réceptionne tout document ou notification par L'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 impose le consentement du

éléments financiers de la copropriété permettant de continuer à maximum 15 jours pour que le syndic sortant remette au repreneur les documents qui commence effectivement par un premier délai de C. D. L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit un planning de remise des

qui sont obligatoires pour la validation d'une résolution votée de ceux être joints à la convocation d'assemblée générale en distinguant ceux L'article 11 du décret du 17 mars 1967 précise les documents qui doivent

information sont optionnels, ne les Joignant pas a la convocation Attention, certains syndics considèrent à tort que les documents pour pour information.

d'assemblée générale.

contrat-type de syndic indique les frais qui peuvent être imputables au C.D. L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui est repris au point 9.1 du

seul copropriétaire débiteur.

la mise en demeure, elle ne peut pas être facturée au copropriétaire cette dernière. Quant à la première lettre de relance qui est envoyée avant On retrouve notamment la mise en demeure et la lettre de relance qui suit

N° Réponse Commentaire

.a .A

A.B.

indiquées au contrat sont incluses dans le forfait de base. Autrement dit, toutes les prestations qui ne sont pas expressément Le contrat-type est basé sur le principe du « tout-sauf ».

facturation supplémentaire. hgurant dans le contrat, impliquant qu'elle peut faire l'objet d'une La publication de l'état descriptif de division est l'une des prestations

résolutions ont été soumises à l'ordre du jour et qu'aucune d'elle n'a deuxième lecture devient obligatoire à partir du moment où toutes les bien d'un seuil, et non d'une majorité, qui est fixé à 1/3. Attention, cette recueilli au moins 1/3 des voix du syndicat des copropriètaires.Il s'agit La deuxième lecture s'impose à partir du moment où la résolution a

A ce titre, il n'a pas à être présent à l'entretien de licenciement d'un et non une fonction de gestionnaire. D' E' Le conseil syndical a une mission de contrôle et d'assistance du syndic,

peut également être à l'initiative d'actions, d'où la nuance entre « doit » Par ailleurs, le conseil syndical a des obligations qui lui incombent, mais employe d'immeuble.

A ce titre, à la différence des avances, les cotisations liées au fonds et la coproprièté doivent respecter. Le fonds travaux répond à un encadrement légal très strict que le syndic

travaux sont acquises au lot impliquant qu'il n'y aura pas de

délibérations, la loi et le décret ont prévu un cadre strict, avec Compte tenu de l'impact des votes exprimés par correspondance sur les A.B. remboursement de quote-part, même en cas de vente du lot.

Ce mode de participation doit à présent être proposé au copropriétaire bar le coproprietaire. andamment un modèle type de Jormulaire qui doit être signé et paraphé

en joignant impérativement le formulaire avec la convocation

d'assemblee generale.

exceptions qui imposent au secrétaire de séance de ne pas tenir compte la tenue de l'assemblée générale, la loi et le décret ont prévu des Compte tenu du fait que le vote par correspondance est exprimé avant

Il s'agit en particulier des deux points indiqués dans cette question.

lot principal ou accessoire de l'immeuble. non professionnel, la loi ouvre cette fonction \hat{a} tout copropriétaire d'un A. B. Pour ne pas limiter les possibilités de candidature au poste de syndic

r, auuexe 7. de banque.Les comptes de charges et de produits sont présentés dans classe 1 a la 5.11 s'agit de presenter les comptes de capitaux, de tiers et L'annexe comptable n°1 présente les comptes de bilan qui vont de la

A partir du moment où l'assemblée générale valide ces comptes, la enregistrés sur l'exercice. L'approbation des comptes permet de valider les charges et les produits .3 .8

quant à eux exigibles par le vote du budget prévisionnel. Attention, les appels de Jonds trimestriels de l'exercice à approuver sont régularisation des charges devient exigible auprès des copropriétaires.

Les possibilités de convocation d'assemblée générale données au conseil syndical ou à un ou plusieurs copropriétaires

L'assemblée générale est un évènement clé puisque c'est à travers celle-ci que se prennent les décisions importantes et stratégiques de la copropriété.

Il s'agit de voter les budgets prévisionnels, la réalisation des travaux, mais surtout l'élection des membres du conseil syndical et du syndic.

À défaut de tenue d'assemblée générale, le syndicat des copropriétaires peut se retrouver paralysé dans la mesure où les mandats sont arrivés à échéance ou bien si les budgets ne sont pas votés.

article 7 du décret du 17 mars 1967 précise qu'il revient au syndic, qui est le seul représentant légal de la copropriété, d'organiser l'assemblée générale au moins une fois chaque année impliquant qu'il peut en tenir plus si cela est nécessaire.

Cette prérogative donnée au syndic engendre parfois des difficultés notamment lorsque ce dernier est professionnel et retarde, voire refuse, de convoquer l'assemblée générale.

Généralement, cette situation se présente lorsque le syndic se sent menacé par la proposition d'un contrat concurrent qui a été soumis soit par le conseil syndical soit par un copropriétaire, ou bien lorsqu'il sait que l'un de ces derniers veut le mettre en porte-à-faux suite à sa carence dans la gestion de la copropriété.

Compte tenu de ces blocages, les pouvoirs publics ont prévu un dispositif qui permet au conseil syndical et même à un ou plusieurs copropriétaires d'exiger du syndic la tenue d'une assemblée générale et même, à défaut d'exécution, sa substitution.

Comme nous allons le constater à travers ce dossier, ce pouvoir donné au conseil syndical ou à un ou plusieurs copropriétaires impose un respect non seulement de dispositions règlementaires, mais également d'une organisation stricte, afin d'être en mesure de convoquer une assemblée générale de copropriétaires.

I. LES PERSONNES HABILITÉES À EXIGER DU SYNDIC EN PLACE LA TENUE D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La loi du 10 juillet 1965 traite de différents cas qui permettent de tenir une assemblée générale sans qu'elle ne soit convoquée par le syndic.

Il peut s'agir de situations où la copropriété se retrouve dépourvue de syndic, ou bien encore lorsqu'au cours de l'assemblée générale, il n'a pas été possible d'élire un mandataire de la copropriété. À travers ce chapitre, nous allons nous focaliser sur le droit du conseiller syndical ou d'un ou plusieurs copropriétaires à exiger de son syndic, qui dispose d'un mandat en cours de validité, la tenue d'une assemblée générale.

a. Le droit ouvert au conseil syndical

Au même titre que le syndic, les conseillers syndicaux sont élus au cours de l'assemblée générale à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires.

Ils ont par conséquent une légitimité tout aussi importante que le syndic, pouvant le contraindre de convoquer une assemblée générale en vue de traiter toute question qui leur semble utile.

C'est dans ce cadre que l'article 8 du décret du 17 mars 1967 précise que la convocation d'assemblée générale est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic par le conseil syndical.

Les pouvoirs publics ont voulu insister sur cette prérogative en précisant le terme « de droit », ce qui implique que le syndic n'a aucun avis à donner sur l'opportunité de tenir une assemblée générale en cours d'exercice, devant la convoquer sans y faire obstacle.

Cette assemblée générale peut traiter de toute question, qu'elle soit stratégique ou plus superficielle. Et pour cause, l'article 8 ne limite pas le droit du conseil syndical à des questions urgentes ou essentielles. L'ordre du jour peut donc traiter de questions relatives à l'élection d'un nouveau syndic ou bien d'une action judiciaire à l'encontre du syndic en place pour carence, mais également de décisions moins importantes telles que la condamnation des vides ordures.

Ceci étant dit, la convocation d'une assemblée générale en cours d'exercice engendrera des coûts supplémentaires qui seront à la charge de la copropriété, ne serait-ce que les frais d'affranchissement et les honoraires du syndic liés à sa tenue, impliquant de mesurer si « le jeu en vaut la chandelle ».

Autrement dit, le conseil syndical devra apprécier si les décisions qu'ils souhaitent faire voter par les copropriétaires ne peuvent pas attendre d'être traitées lors de la prochaine assemblée générale « ordinaire ». La demande de convocation d'une assemblée générale devra impérativement se faire en recommandé avec accusé de réception auprès du syndic en place.

Pour éviter toute ambiguïté, l'idéal est que cette demande soit signée par le président ou bien par l'un des membres du conseil syndical qui fait suite à une volonté majoritaire exprimée par ce dernier. En effet, l'article 8 précise que la demande doit être faite par le conseil syndical, devant éviter toute interprétation de mauvaise foi du syndic, qui consisterait à affirmer que la demande émane d'une volonté individuelle d'un membre du conseil syndical et non de la majorité. Dans cette notification, devra être indi-

quée la ou les questions, ainsi que les ré-

solutions que le conseil syndical souhaite voir inscrites dans l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Ces dernières peuvent, voire doivent, être accompagnées de pièces justificatives lorsque cela est exigé par l'article 11 du décret du 17 mars 1967 (contrat de syndic, projet de règlement de copropriété, conditions essentielles du contrat relatif à un marché...).

Cette exigence devra être scrupuleusement respectée par le conseil syndical car dans de nombreux cas, le syndic ne fait pas suite à la demande au motif qu'elle ne répond pas aux im-

pératifs règlementaires, sans pour autant préciser les manques.

L'objectif est de retarder, voire neutraliser, la demande faite par le conseil syndical.

b. Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix

En parallèle de donner au conseil syndical la possibilité d'exiger du syndic la convocation d'une assemblée générale, le même article 8 du décret du 17 mars 1967 ouvre ce droit à un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix du syndicat.

Il s'agit bien d'une représentation d'au moins un quart des voix, impliquant qu'un ou deux copropriétaires peuvent à eux seuls exiger une tenue d'assemblée générale à partir du moment où ils repré-

sentent au moins 25% des voix de la copropriété.

Les pouvoirs publics ont donc considéré que même si certaines résolutions se votent à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, voire à l'unanimité, la convocation d'une assemblée générale est également « de droit » lorsqu'elle émane d'un ou plusieurs copropriétaires représentant seulement un quart des voix.

En cas d'assemblée générale spécifique liée par exemple à un bâtiment relevant d'une partie commune spéciale, la demande peut émaner uniquement de copropriétaires de cet ensemble représentant au moins un quart des voix.

Cela résulte de l'article 20 du décret du 17

de la tenue d'une assemblée générale, en indiquant le nombre de voix de chacun, qui cumulées, doivent représenter au moins un quart des voix.

Là aussi, le ou les copropriétaires qui représentent au moins un quart des voix devront apprécier si les décisions qu'il souhaite faire voter ne peuvent pas attendre la prochaine assemblée générale. Cette réflexion est d'autant plus justifiée, compte tenu du fait que sa tenue engendrera des coûts qui seront supportées par l'ensemble de la copropriété, quand bien même cette demande émane uniquement d'un ou plusieurs copropriétaires qui n'ont pas forcément été élus comme conseiller syndical.

En cas de demande précipitée, voire pré-

maturée, les copropriétaires convoqués pourraient « sanctionner » la demande en ne validant pas les résolutions proposées.

Pour éviter cette difficulté, avant de notifier la demande, il sera judicieux d'interroger un échantillon de copropriétaires afin d'une part vérifier s'ils valident l'action et les résolutions qu'ils souhaitent soumettre au vote et d'autre part s'ils seront présents ou représentés.

Ce sondage permettra de vérifier si en définitive il est opportun de demander au syndic de convoquer une assemblée générale.



Le décret précise que la convocation d'assemblée générale est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic par le conseil syndical.

Les pouvoirs publics ont voulu insister sur cette prérogative en précisant le terme « de droit », ce qui implique que le syndic n'a aucun avis à donner sur l'opportunité de tenir une assemblée générale.



mars 1967 qui permet de convoquer une assemblée générale spéciale des propriétaires des lots intéressés.

Comme pour le conseil syndical, la demande de convocation d'une assemblée générale doit être notifiée au syndic en précisant la ou les questions accompagnées des résolutions à inscrire à l'ordre du jour, en joignant les éventuels documents ou pièces obligatoires ou pour information.

La demande peut se faire par un copropriétaire à partir du moment où il prouve qu'elle provient de lui seul ou bien d'un commun accord avec d'autres copropriétaires représentant au moins un quart des voix.

Par conséquent, devra être joint à la notification faite au syndic un document signé par le ou les copropriétaires demandeurs

II. LA PROCÉDURE ET LES MESURES DE PRÉCAUTION À METTRE EN PLACE

L'article 8 du décret du 17 mars 1967 ne serait pas complet s'il n'avait pas prévu comment contraindre le syndic de convoquer une assemblée générale.

Pour cela, il est prévu de substituer le syndic dans le cas où ce dernier refuserait ou retarderait à faire droit à la demande du conseil syndical ou d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix.

À travers ce second chapitre, nous allons présenter la procédure stricte prévue par le décret du 17 mars 1967, qu'il faudra impérativement respecter.

Néanmoins, cette dernière risque d'être insuffisante si une organisation préalable

et stratégique n'est pas mise en place par le conseil syndical.

a. Une mise en demeure préalable faite au syndic

Comme indiqué au chapitre précédent, toute demande de tenue d'assemblée générale faite au syndic, qui émane soit du conseil syndical soit d'un ou plusieurs copropriétaires représentant un quart des voix, doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de réactivité du syndic, l'article 8 du décret du 17 mars 1967 précise que le président du conseil syndical pourra alors

le mettre en demeure, et s'il ne s'exécute pas au-delà de huit jours, ce dernier sera alors en mesure de convoquer lui-même une assemblée générale sans passer par le syndic.

La mise en demeure devra rappeler l'obligation faite au syndic de convoquer une assemblée générale, en lui rappelant l'ultimatum qui est que le président du conseil syndical pourra le substituer en cas de refus ou de retard.

Ce droit donné exclusivement au président du conseil syndical

milite pour que les conseillers syndicaux élisent en leur sein un président.

Dans le cas où le président du conseil syndical ne convoque pas l'assemblée générale, tout copropriétaire peut alors la provoquer en respectant une procédure claire prévue à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Celle-ci précise que tout copropriétaire doit mettre en demeure le syndic et le cas échéant, le président du conseil syndical pour convoquer l'assemblée générale.

À défaut de réaction au-delà de huit jours, le copropriétaire pourra saisir le président du tribunal judiciaire statuant en matière de référé, afin qu'il habilite un copropriétaire ou un mandataire de justice à convoquer une assemblée générale.

Cette même personne pourra être désignée par le président du tribunal judiciaire pour présider l'assemblée générale. Il est cependant intéressant de relever que le président du tribunal judiciaire dispose d'un pouvoir d'appréciation, puisque l'article 50 précise qu'il peut (et non doit) faire suite à la requête du copropriétaire. Ainsi, si la demande de convocation d'assemblée générale faite au syndic qui émane d'un ou plusieurs copropriétaires est « de droit », en cas malgré tout d'inexécution ces derniers devront entamer une procédure judiciaire qui peut prendre du temps et qui laisse en définitive le président du tribunal judicaire souverain de faire droit à la demande.

b. Une organisation préalable indispensable

Comme constaté dans le paragraphe précédent, le conseil syndical et en particulier son président, mais également une per-

"

La mise en demeure devra rappeler l'obligation faite au syndic de convoquer une assemblée générale, en lui rappelant l'ultimatum qui est que le président du conseil syndical pourra le substituer en cas de refus ou de retard.

"

sonne habilitée par le président du tribunal judicaire peuvent convoquer une assemblée générale à l'insu du syndic.

Néanmoins, cette prérogative peut se confronter à une difficulté pratique qui est d'avoir à disposition les coordonnées civiles et postales des copropriétaires.

En effet, il est nécessaire d'avoir au préalable ces informations pour notifier à chacun des copropriétaires la convocation d'assemblée générale.

Pour répondre à cette contrainte, le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 a imposé au syndic de faire figurer dans l'espace dématérialisé du conseil syndical, la liste de tous les copropriétaires mentionnant leur état civil ainsi que l'adresse de leur domicile; et lorsqu'il agit d'une personne morale sa forme, sa dénomination, son siège social et son représentant.

La collecte de ce document devra idéalement se faire avant de notifier au syndic la demande de convocation d'assemblée générale.

En effet, il est possible qu'à la suite de cette demande le syndic supprime de l'espace dématérialisé du conseil syndical cette information, afin d'empêcher le président du conseil syndical de le substituer. Dans le cas où dans l'espace dématérialisé du conseil syndical ne figurent pas la liste des copropriétaires et leurs coordonnées, le conseil syndical pourra alors mettre en demeure le syndic en lui demandant de transmettre ce document sous peine de pénalité.

En effet, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit en cas de non transmission par le syndic au-delà d'un délai d'un mois des documents demandés par le conseil syndical, des pénalités à hauteur de

quinze euros par jour sont appliquées.

Généralement, à la suite de cette mise en demeure le syndic s'exécute, sachant qu'à défaut le président du conseil syndical pourra saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond pour le condamner au paiement des pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, lorsque le président du conseil syndical convoquera l'assemblée générale il

devra respecter en tout point les exigences de fond et de forme prévues par les diverses dispositions légales et règlementaires.

Il s'agit notamment du respect des délais de convocation, des informations et documents minimum à faire figurer dans l'ordre du jour, avec en particulier le formulaire de vote par correspondance.

De plus, le conseil syndical devra être doté d'outils pour pouvoir tenir l'assemblée générale et en particulier pour produire la feuille de présence, compter les voix afin de déterminer si la ou les résolutions ont été adoptées et enfin émettre le procèsverbal de l'assemblée générale.

L'ensemble de ces exigences impose une organisation du conseil syndical, nécessitant même une assistance juridique pour garantir que l'ensemble de la procédure mise en place est conforme aux textes en vigueur, afin d'éviter toute possibilité de contestation judiciaire qui annulerait les décisions prises.

L'ARC est à la disposition de ses adhérents pour les assister dans cette démarche.

Jardins de copropriété, jardins potagers, jardins partagés

Avec l'avènement d'une époque de loisirs écoresponsables et de sociabilité accrue en plein air, le désir de créer dans les copropriétés des jardins potagers se fait pressant, ainsi que celui de créer des petites surfaces où chacun pourrait exercer de façon autonome son goût pour la nature et sa créativité : ce sont les jardins partagés.

Enfin, il existe aussi en copropriété des jardins privatifs et des jardins communs à jouissance privative ou exclusive. Si toutes ces formules n'altèrent pas l'art du jardin, elles ouvrent néanmoins pour leurs bénéficiaires des possibilités de jardiner assez différentes, qui nécessitent une connaissance précise pour ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination des immeubles.

istinguons en termes de liberté d'action au jardin deux grandes catégories de jardins de copropriété : d'une part, les jardins dont la jouissance est organisée par un copropriétaire individuel et ceux dont la destination est l'usage collectif.

I. JARDINS À JOUISSANCE PRIVATIVE

Certains jardins de copropriété sont purement privatifs. Ils sont désignés comme tels au règlement de copropriété, font partie d'un lot de copropriété ou constituent à eux seuls un lot, et occasionnent pour

leur propriétaire des charges communes générales proportionnelles à la valeur de ce terrain par rapport au total des valeurs des parties privatives de la copropriété. Ce sont généralement des jardins situés en rez-de-chaussée de l'immeuble attenant aux appartements de ce niveau, ou encore des jardins de copropriétés horizontales en lotissement.

Étant des parties privatives, ces jardins sont la propriété privée de leur titulaire et celui-ci y jouit en principe d'une grande liberté d'aménagement, mais celle-ci ne peut s'exercer que dans le respect des dispositions du règlement de copropriété et des droits des autres copropriétaires (art. 9 de la loi du 10 juillet 1965). Il en résulte que lorsque les cultures envisagées auraient des conséquences au-delà du périmètre de ce jardin, elles sont la plupart du temps réglementées par le règlement de copropriété. Des copropriétés aménagées sur des terrains comportant avant la naissance de la copropriété des arbres de haute tige (plus de 2 ou 3 mètres) prévoient en général leur conservation obligatoire par les bénéficiaires de jardins, leur entretien étant soit à la charge du copropriétaire soit à celle du syndicat des copropriétaires selon les cas.



Étant des parties privatives, ces jardins sont la propriété privée de leur titulaire et celui-ci y jouit en principe d'une grande liberté d'aménagement, mais celle-ci ne peut s'exercer que dans le respect des dispositions du règlement de copropriété et des droits des autres copropriétaires.

En effet, un arbre de haute tige a une influence sur l'environnement qui dépasse les frontières du jardin privatif, apportant fraîcheur et oxygène à toute la copropriété. Un bel arbre contribue également au standing de la résidence et ne pourrait être remplacé par un équivalent avant de nombreuses années. Il est donc souvent considéré comme un bien commun à tous. même s'il pousse dans un jardin privatif. En copropriété, les distances de plantation organisées en limite de parcelle par le code civil ne sont pas applicables car la résidence est construite sur une parcelle, et le sol appartient à tous les copropriétaires. C'est le règlement de copropriété qui organise les droits des copropriétaires sur tout l'espace de la copropriété, fixant les distances de plantations de végétaux

entre les jardins et éventuellement la hauteur des haies séparatives, voire les espèces des plantes exigées pour ces clôtures intérieures à la copropriété

Il y a une autre limite systématique aux droits des titulaires de lots privatifs de jardin : le droit de construire est un droit collectif de la copropriété et il est donc interdit de construire un édifice sur le terrain d'un jardin privatif sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Pour l'autorisation de construire une véranda, une terrasse sur jardin,

ou une cabane de jardin pour ranger la tondeuse, l'assemblée générale votera selon la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, avec second vote possible à la majorité des voix de tous les copropriétaires si la résolution a remporté au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires au premier tour. A cela s'ajoute souvent la nécessité d'une autorisation d'urbanisme indépendante de celle à demander en copropriété. Rappelons que même la traditionnelle cabane de jardin occasionne une taxation à la taxe d'aménagement dès lors qu'elle mesure plus de 5 m2 de surface de plancher. Il faut donc déposer en mairie une demande d'autorisation d'aménagement pour toute cabane de jardin d'une surface de plancher supérieure à 5 m2. Et si votre abri de jardin mesure au moins vingt mètres carrés, c'est un permis de construire

qui s'impose ! Tout cela est impossible sans autorisation pertinente de l'assemblée des copropriétaires.

Enfin, certaines copropriétés ont été conçues dès leur origine avec un style particulier, souvent assez américain, qui s'applique également à l'usage des jardins : on trouve dans les règlements de copropriété des clauses interdisant pour les jardins « tout autre usage que d'agrément » ou encore « jardin à usage exclusif d'agrément » qui posent actuellement la question délicate de la possibilité du potager. Dans la France des années soixante, après les privations de la guerre, et en période de construction intense en copropriété, un jardin potager est conçu comme un espace utilitaire à visée alimentaire, un lieu de travail et non de loisir.

56

Il y a une limite systématique aux droits des titulaires de lots privatifs de jardin: le droit de construire est un droit collectif de la copropriété et il est donc interdit de construire un édifice sur le terrain d'un jardin privatif sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.



C'est pourquoi ces règlements de copropriété, destinés à préserver le standing et la qualité de vie de la résidence nouvelle des « Trente Glorieuses » obligent à l'usage d'agrément exclusif : il s'agit alors de sortir des nécessités laborieuses de la vie paysanne pour entrer dans le luxe du gazon tondu court.

En 2021, l'époque a changé et le potager est considéré comme une activité de contact avec la nature sans objectif impératif de rentabilité alimentaire, comportant une saine activité de plein air. Le petit maraîchage au jardin est devenu un loisir. Peut-il être considéré comme un usage d'agrément pour le jardin au sens du règlement de copropriété ? La notion de jardin d'agrément comporte non seulement celle de l'agrément du jardinier, mais aussi celle de l'agrément aux regards de ceux qui jouissent du spectacle naturel. Si le

règlement de copropriété prohibe expressément tout usage autre que l'agrément, il sera donc nécessaire, pour cultiver des légumes, que cette culture ne prenne que peu d'espace par rapport à celle de l'ensemble du jardin et qu'elle soit conçue avec un souci esthétique réel. Les légumes, dans un jardin d'agrément, deviennent des plantes ornementales. Il sera prudent, pour les copropriétaires intéressés, en cas de clause du règlement imposant l'usage exclusif du jardin pour l'agrément, de faire voter en assemblée générale, une résolution interprétative des dispositions du règlement de copropriété indiquant que le jardin d'agrément prévu comporte la possibilité de cultiver quelques légumes contribuant à la qualité esthétique de la copropriété, en précisant

> le caractère accessoire et de loisir de cette activité, le caractère strictement privatif des frais occasionnés, notamment les frais d'eau d'arrosage, et l'interdiction de l'installation de toute construction même légère, tuteurs exceptés. L'unanimité des voix sera nécessaire s'agissant d'un aménagement de la jouissance des parties privatives de la copropriété.

> Outre les jardins privatifs, il existe aussi des jardins à jouissance privative ou à jouissance exclusive, les deux termes étant équivalents. Ces jardins sont

des parties communes de la copropriété. Ils appartiennent à tous les copropriétaires, contrairement aux jardins purement privatifs. Cependant, le règlement de copropriété prévoit que seuls certains copropriétaires en auront la jouissance et pas les autres. Cette utilisation dérogatoire aux principes généraux de la copropriété doit résulter d'une clause expresse du règlement de copropriété indiquant quelle est la partie commune qui fait l'objet de la jouissance privative et qui est le titulaire de ce droit particulier. L'usage exclusif ne découle pas de la situation naturelle des lieux mais d'une disposition expresse du règlement de copropriété. A défaut de disposition expresse, la jouissance exclusive n'existe pas. (Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965)

Comme ces espaces sont des parties communes de la copropriété, leur usage est beaucoup plus réglementé que celui de jardins purement privatifs. Les impératifs d'aspect harmonieux de l'ensemble des jardins sont beaucoup plus forts, imposant parfois jusqu'au rythme annuel des tontes du gazon, ou un entretien à frais communs des arbres et arbustes. La plantation d'arbres de haute tige est généralement interdite sans autorisation de l'assemblée générale, mais parfois également celle des arbustes. Rappelons aussi que certains de ces jardins sont installés sur dalle de béton, souvent au-dessus des parkings souterrains ou des caves de la copropriété, ce qui exclut absolument les plantations à racines profondes ou perforantes, dont notamment celles des bambous, qui donnent lieu à une jurisprudence abondante car les dégâts peuvent être tout à fait considérables, atteignant des dizaines de milliers d'euros lorsque l'étanchéité d'une dalle est perforée par des racines.

La liberté de planter est donc parfois très contrainte par les dispositions du règlement de copropriété, et ce, bien au-delà de la plantation ou non de légumes. L'usage du jardin est certes exclusif, mais pas toujours son aménagement. En contrepartie de ces contraintes, il peut arriver que les frais d'entretien du jardin soient pris en charge en partie ou totalement par la collectivité des copropriétaires. Une modification des dispositions du règlement de copropriété concernant la jouissance du jardin peut être demandée en assemblée générale. Il s'agit d'une modification de la jouissance des parties communes de la copropriété, à voter selon la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires représentant la majorité d'entre eux, et si la résolution n'atteint pas cette majorité au premier tour, un second vote aura lieu si au moins 1/3 des copropriétaires représentant la majorité de ceux présents, représentés ou votant par correspondance a voté en sa faveur. Le deuxième vote a lieu immédiatement et se déroule à la majorité des voix de tous les copropriétaires. En revanche, il ne sera pas possible de changer la répartition des charges du jardin, sauf par un vote séparé à l'unanimité des copropriétaires.

II. JARDINS À JOUISSANCE COLLECTIVE

Ces jardins sont des espaces verts de la copropriété. Ils appartiennent indivisé-



Il est cependant possible de faire évoluer les règlements vers l'usage de jardin potager et/ou jardin partagé au moins sur une partie des espaces verts. Il faut bien entendu faire un plan des espaces où se tiendrait le jardin partagé, et se poser la question de leur gestion.

ment à tous les copropriétaires, et sont inclus dans la quote-part de parties communes attachée à chaque lot.

Dans les copropriétés très modernes, les jardins partagés sont parfois prévus dès le début de la copropriété, conjointement avec des espaces de jardin de promenade ou des espaces de jeux pour les enfants. Dans les copropriétés du XXème siècle, c'est rarement le cas, l'espace vert étant conçu à usage complètement collectif, entretenu par un jardinier choisi par l'assemblée générale et payé par le syndic, dont les frais entrent en charges communes générales de toute la copropriété ou de certains bâtiments selon les dispositions du règlement de copropriété.

Il est cependant possible de faire évoluer les règlements vers l'usage de jardin potager et/ou jardin partagé au moins sur une partie des espaces verts. Il faut bien entendu faire un plan des espaces où se tiendrait le jardin partagé, et se poser la question de leur gestion. D'une part, tous les copropriétaires ne sont pas intéressés

par l'activité de jardinage et il est dès lors évident que celle-ci ne pourra prendre tout l'espace vert disponible. Il faut laisser de la place pour les autres usages prévus à l'origine de la copropriété et ne pas occasionner de nuisances aux copropriétaires non-jardiniers. Le potager ou jardin partagé ne pourra donc être qu'accessoire à l'usage général des espaces verts dont la destination générale n'est pas maraîchère mais d'agrément, et l'épandage agressif de fumier et autres substances malodorantes ou l'usage intensif de machines bruyantes est prohibé pour ne pas nuire à autrui. Donc, l'activité doit être accessoire, délimitée géographiquement, et ne pas générer de nuisances.

D'autre part se pose la question de savoir qui va jardiner, qui en paiera les frais (plantes, matériel, eau d'arrosage) et qui récoltera les fruits de cette activité pratiquée sur un terrain commun à tous. La pratique a dégagé deux techniques de gestion qui présentent chacune des avantages et des inconvénients. La première est <u>l'élaboration</u> d'une charte <u>d'utilisation</u> du jardin partagé, indiquant les modalités d'usage et de répartition des frais afférents.

L'assemblée générale des copropriétaires vote le principe d'autorisation d'usage d'une partie de l'espace vert en jardin partagé, avec un plan précis des surfaces concernées et les limites qu'elle souhaite apporter à la liberté des jardiniers en termes de choix de plantes, hauteur, volume, répartition des plantations.

Elle vote aussi la charte d'utilisation qui ouvre l'activité à tous les copropriétaires, en général après inscription auprès du conseil syndical, ou d'un copropriétaire porteur de projet, qui reçoivent alors une délégation spéciale à cet effet qui doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Tout copropriétaire intéressé devra ensuite s'inscrire auprès du conseil syndical ou du copropriétaire délégué au jardin,

selon ce qui a été voté, et signer la charte d'utilisation, ce qui l'engage parfois à supporter sa part des frais du jardin partagé. Ces frais seront partagés désormais non plus entre tous les copropriétaires mais seulement entre ceux inscrits à l'activité de jardinage. Il peut rester la question des frais d'arrosage si on ne peut les isoler. Les jardiniers amateurs pourront se répartir aisément les frais de plantes et de matériel, mais les frais d'eau resteront communs, à moins que deux conditions cumulatives ne soient réalisées : chacun s'engage à apporter depuis son logement l'eau

nécessaire, et la consommation des logements est déjà individualisée par compteurs. La solution sera alors la pose d'un robinet extérieur avec un compteur d'eau séparé.

Il est clair toutefois qu'en dehors des espaces de jardin partagé délimités par le plan voté, les frais de l'entretien du reste des espaces verts restent communs et gérés par le syndic.

Voilà le premier blocage de cette modalité de gestion : si certains frais d'entretien des espaces de jardin partagé restent à la charge de tous, cela peut générer des frictions entre copropriétaires jardiniers et non-jardiniers. Le deuxième inconvénient de la formule fondée sur la simple charte est une gestion humaine incessante pour le conseil syndical, qui n'a normalement pas vocation à cela, ou pour le copropriétaire délégué, afin d'obtenir le respect de la charte. En cas de comportements irréguliers, ni le conseil syndical ni le copropriétaire délégué n'ont de pouvoir disciplinaire : seul le syndic est responsable de l'application du règlement de copropriété, et le syndic n'a pas vocation à arbitrer à qui est le tour d'arrosage ou quelle plante choisir en fonction de l'exposition du terrain. En cas de mauvaise coopération entre les copropriétaires jardiniers, l'expérience du jardin partagé avec charte sera sans doute peu durable.

En revanche, c'est juridiquement la plus simple à élaborer sauf si la consommation d'eau n'est pas individualisée. Elle est envisageable si l'entente règne dans la copropriété.

- 66 -

Se pose la question de savoir qui va jardiner, qui en paiera les frais (plantes, matériel, eau d'arrosage) et qui récoltera les fruits de cette activité pratiquée sur un terrain commun à tous. Si certains frais d'entretien des espaces de jardin partagé restent à la charge de tous, cela peut générer des frictions entre copropriétaires jardiniers et non-jardiniers.

"

La deuxième formule possible est celle de <u>l'association des jardiniers amateurs</u>. Les copropriétaires qui veulent créer le jardin partagé constituent entre eux une association conforme à la loi du 1^{er} juillet 1901, ce qui se fait par simple déclaration en préfecture, le plus souvent par un formulaire en ligne.

Il est évidemment nécessaire d'avoir élaboré des statuts conformes à cette loi et de les déposer en préfecture lors de la demande d'immatriculation de l'association.

Il est clair aussi que l'adhésion ne sera ouverte qu'aux copropriétaires du syndicat concerné, qui ont seuls la jouissance des parties communes de leur copropriété. Ensuite l'association vivra sa vie institutionnelle propre définie par ses statuts. Pour la copropriété, cette formule est juridiquement commode: l'assemblée générale votera à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'autorisation de l'aménagement en jardin partagé d'un périmètre bien défini sur plan, posera ses conditions en termes de choix de hauteur ou d'encombrement des végétaux et déléguera toute la gestion du jardin partagé à l'association des jardiniers.

L'avantage considérable est que l'association est une personne morale distincte. Elle est capable de contracter une assurance pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de ses activités, responsable envers le syndicat des copropriétaires des conséquences de sa gestion

Cette personne morale pourra aussi percevoir une cotisation pour compenser les

> frais d'eau nécessaires et les rembourser au syndicat des copropriétaires, soit sur la base du relevé d'un compteur particulier au jardin soit d'une convention passée avec le syndicat sur un forfait d'eau.

> L'association fera son affaire de la répartition des frais entre ses adhérents. Elle pourra aussi signer une convention avec la copropriété définissant les conditions d'utilisation de ce jardin. Le conseil syndical est également déchargé du souci de la discipline, dont s'occupent les copropriétaires constituant les organes de l'association.

En copropriété, les situations juridiques des jardins sont très variées, et plus ou moins favorables à la culture potagère ou partagée, mais quel que soit le cas de figure, rien n'est intangible et tout peut être adapté avec l'accord des autres copropriétaires, le plus difficile étant tout de même la modification de la répartition des charges, qui nécessite l'unanimité mais n'est pas toujours indispensable, puisqu'elle n'est pas nécessaire en cas de jouissance privative, et peut être contournée en cas de jouissance collective en recourant à la création d'une association des copropriétaires jardiniers.

LES LOGEMENTS DE FONCTION ET LA SÉCURITÉ DU PERSONNEL DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

e contentieux entre le syndicat des copropriétaires et son personnel, qu'il soit en fonction ou qu'il ait quitté la copropriété, est assez fréquent, au regard des divergences d'interprétation du droit applicable et de la volonté plus ou moins de bonne foi de l'ancien personnel à obtenir une indemnisation financière de son précédent employeur.

Nous analysons donc régulièrement les décisions jurisprudentielles sur ce sujet important pour le syndicat, dans une approche didactique consistant à prévenir un tant soit peu ces différends parfois longs et onéreux pour les copropriétaires.

Restitution du logement de fonction: la convention collective des gardiens et employés d'immeuble précise que, le logement de fonction étant l'accessoire du contrat de travail (art. 20), la cessation de ce contrat entraine l'obligation pour l'ancien salarié de le libérer. Si la rupture est à l'initiative de l'employeur, les articles L7212-1 et R7212-1 du code du travail précisent que le salarié ne peut être obligé de quitter son logement avant un délai minimal de trois mois, à compter de la prise d'effet de la cessation du contrat de travail.

Un syndicat de copropriétaires a sollicité judiciairement l'expulsion et l'indemnisation pour l'occupation du logement de fonction mis à la disposition de son ancien gardien d'immeuble, suite à sa mise à la retraite d'office à ses 70 ans.

L'ancien gardien considère pour sa part, l'expulsion et le montant de l'indemnisation illégitimes, au regard de sa situation personnelle. Il s'appuie en cela sur l'article L412-3 du code des procédures civiles d'exécution qui permet au juge de décider d'un sursis à la décision d'expulsion, si le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

La cour d'appel de Paris, arrêt n° 21 - 02452 du 1^{et} avril 2021, confirme l'expulsion et l'indemnisation comme licites, car deux solutions d'hébergement alternatives dans cette même résidence étaient possibles pour cette personne (un bien immobilier personnel, ainsi que celui d'un de ses enfants): «...Il y a lieu d'observer que Mme F. ne démontre absolument pas qu'au regard de sa situation personnelle, l'exécution de la décision entreprise s'agissant de l'expulsion serait susceptible d'avoir des répercussions excédant le degré de sévérité propre à toute mesure d'expulsion. Elle peut disposer de l'appartement qu'elle détient dans l'immeuble à tout moment, étant précisé qu'il est en réalité inoccupé, et que le fils de Mme F. détient lui aussi un appartement dans l'immeuble, loué à des touristes... Il n'y a donc pas lieu d'arrêter l'exécution provisoire de la décision en ce qui concerne l'expulsion prononcée...

Les mêmes considérations concernant l'absence d'éléments fiables sur la situation financière réelle de Mme F. ne permettent pas d'envisager un arrêt d'exécution provisoire au titre des condamnations pécuniaires prononcées, faute de démonstration du dommage irrémédiable qui pourrait en résulter...».

Il convient donc de noter que le syndicat des copropriétaires peut solliciter par voie judiciaire l'expulsion d'un ex-gardien, qui refuse de quitter son ancien logement de fonction, sous réserves de certaines dispositions légales. Une telle procédure doit être autorisée au préalable par une décision de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires (article 55 du décret du 17 mars 1967).

<u>Logement privatif et loge</u>: le plus souvent la loge (local professionnel) communique avec le logement de fonction, quand ce n'est pas la salle à manger du logement qui permet d'accueillir les résidents qui viennent voir le gardien ou la gardienne.

Selon l'article 20 de la Convention Collective Nationale des gardiens et employés d'immeuble, le personnel logé par le syndicat des copropriétaires doit supporter exclusivement ses consommations électriques. Si l'appartement de fonction est clairement séparé du local professionnel et en présence d'un compteur divisionnaire enregistrant ses consommations personnelles, l'employé souscrira directement un contrat de fourniture d'électricité et réglera personnellement son abonnement et ses consommations individuelles auprès du distributeur de fluides

Dans le cas contraire, le syndicat des copropriétaires peut uniquement défalquer de la rémunération mensuelle de ses salariés logés, une indemnité fixée forfaitairement par la Convention Collective Nationale des gardiens et employés d'immeuble – article 23.

Dans un arrêt du 4 décembre 2019 (n°18-19349), la cour de cassation qualifie le local occupé par l'employé, afin de définir la prise en charge des consommations électriques.

La cour d'appel a rejeté la demande du gardien de partager les consommations électriques, en considérant que dans le contrat de travail, il n'est pas précisé qu'il est tenu à assurer une permanence pour recevoir des résidents, et que par conséquent, le lieu loué ne servirait pas pour son activité professionnelle.

La cour de cassation remet en cause cette décision :

« [...] Attendu que pour débouter le salarié de sa demande en paiement d'une somme au titre de la prise en charge de ses consommations d'électricité, l'arrêt retient qu'il n'est pas démontré que le logement du salarié servait également de loge, à savoir de lieu de réception du public et des résidents, et que la seule réservation de 3 m² pour l'entreposage de petits matériels est radicalement insuffisante pour caractériser une confusion entre les usages professionnels et personnels de nature à imposer une telle prise en charge par l'employeur, qu'il n'est en effet pas établi que le salarié était tenu à une permanence pour recevoir les résidents et qu'il ne résulte des pièces contractuelles aucune définition d'unités de valeur affectées à la réception des occupants;

Qu'en statuant ainsi, alors que le contrat de travail stipulait que les heures d'ouverture de la loge étaient fixées par le contrat de travail dans le respect de l'amplitude diminuée des heures de repos, conformément à l'article 18,

Jurisprudences

paragraphe 4, de la convention collective, et qu'elles seraient réparties comme suit : du lundi au vendredi, de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h, la cour d'appel, qui a dénaturé par omission ces termes clairs et précis, a violé le principe susvisé : »

La cour de cassation a considéré que ce local était donc bien mixte (professionnel et privé) de 8 à 12h et de 14 à 18h, le temps de son ouverture, sans avoir à rechercher si le contrat de travail prévoyait une obligation de réception des résidents, ou comportait un lieu de stockage.

A défaut d'un appartement de fonction dissocié du local professionnel, et si dans le contrat de travail, il est précisé les heures d'ouverture de la loge, le local loué à l'employé est considéré comme mixte, le syndicat des copropriétaires doit donc prendre en charges les consommations d'électricité et ne peut défalquer que la quote-part fixée par la convention collective.

Logement de fonction, trouble de voisinage et sécurité au travail :

un ancien salarié demande réparation financière suite à des nuisances sonores qu'il aurait subies dans son ancien logement de fonction, qu'il considère imputable au syndicat, chargé d'assurer la santé et la sécurité de ses employés sur leur poste de travail. Il est placé en arrêt maladie pour troubles du sommeil (du 4 ou 18 août 2017), puis victime d'un malaise (19 août 2017). La cause des désordres se révèle située dans des installations privatives d'un local commercial.

La cour d'appel de Pau, dans son arrêt n° 20 - 00491 du 4 mars 2021 considère, que le syndicat des copropriétaires ne peut être responsable pour des dommages d'origine privative, l'objet du syndicat consistant dans l'entretien de l'immeuble (parties communes et équipements collectifs), selon l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

La faute du syndicat ne peut d'autant plus être retenue, pour des troubles privatifs intervenant principalement en dehors de l'amplitude de travail de son ancien salarié, et pour lesquels il s'emploie néanmoins à identifier la cause et obtenir de la personne devant en répondre une prompte solution : « il ressort des pièces produites par les parties et de leurs explications que les travaux utiles à faire cesser les nuisances évoquées par le salarié ont été réalisés le 16 août 2018 par l'entreprise L. dont le syndicat des copropriétaires produit la facture établie le 22 août 2017 relative à une intervention pour travaux de plomberie avec fourniture et remplacement d'un robinet WC, facture établie au nom de C. (salon de coiffure de M. Z.).

Si le président du conseil syndical s'est particulièrement impliqué dans la recherche de l'origine des troubles invoqués, aucun élément ne permet d'établir qu'ils incombaient au syndicat des copropriétaires et qu'ils étaient de nature à engager la responsabilité de ce dernier en sa qualité d'employeur tenu d'une obligation de sécurité envers son salarié. »

En outre, les juges ont considéré que l'ancien salarié ne justifiait d'aucune manière que les problèmes de santé qui ont rendu nécessaire l'arrêt de travail à compter du 4 août 2017 soient de nature professionnelle, aucun élément médical n'étant produit pouvant attester d'une telle nature.

Si le personnel du syndicat est fondé à requérir de son employeur, qu'il assure sa santé et sécurité sur son poste de travail, et dans la négative la capacité de le poursuivre judiciaire à cette fin et en indemnisation de ses éventuels dommages, cela s'entend de manquements qui lui seraient incontestablement imputables, tels que des désordres sur des parties communes ou encore sa carence à mettre en œuvre les moyens pour supprimer une origine privative affectant l'accomplissement de ses tâches durant son amplitude de travail contractuelle.

<u>Sécurité au travail</u>: un ancien gardien d'immeuble licencié par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires suite à une

incapacité définitive prononcée par la médecine du travail, poursuit son ex-employeur en réparation (art. L 452-1 du Code de la sécurité sociale). Il considère que son inaptitude résulte d'une faute grave de ce dernier, qui n'a pas pris les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité et préserver la santé de son employé, comme il en avait l'obligation.

Pour sa part, le syndicat des copropriétaires estime avoir pleinement rempli son obligation légale, en fournissant à son précédent salarié le matériel et la formation adéquats (art. L 4121-1 et s. du Code du travail).

Dans cet arrêt, la cour d'appel de Paris considère que l'employeur, en raison d'un danger manifeste dans le déplacement des poubelles d'ordures ménagères par son ancien gardien, à l'origine de deux accidents du travail et de l'incapacité définitive de cette personne, n'a pas pris les mesures nécessaires qu'il aurait dû pour préserver la santé de son gardien : «...M. Y. a de nouveau été victime d'un accident du travail le 2 mars 2015, non pas lors de la traction des conteneurs à poubelles, alors qu'il est établi qu'il disposait d'un tracteur mis à sa disposition pour sortir les conteneurs à poubelles de leur emplacement et les transporter jusqu'à la voie publique, mais lors du soulèvement de la poubelle pour la mettre sur le trottoir en vue de son enlèvement, nécessitant un geste de levage et de déplacement de la poubelle, l'employeur indiquant du reste dans ses écritures que le déplacement sur le trottoir du conteneur à roulettes ne peut être effectué que manuellement.

Force est de relever que l'employeur qui avait ou aurait dû avoir conscience du danger notamment en raison d'un précédent accident survenu à M. Y. et qui n'a pas pris les mesures d'organisation du travail appropriées pour éviter le risque d'accident, notamment en s'abstenant d'organiser une visite médicale de reprise après l'accident du 18 juin 2014 et en ne prenant pas les mesures d'organisation du travail nécessaires pour limiter l'effort physique et éviter le risque encouru lors de l'opération réalisée par le salarié, a commis un manquement à ses obligations légales de sécurité à l'origine de l'accident survenu le 2 mars 2015, peu important que l'accident se soit produit dans des conditions d'exercice normal de l'activité, que les seuils prévus par les dispositions de l'article D.4161-2 du code du travail, dans sa version applicable au litige, n'aient pas été dépassés dans l'action de pousser ou de tirer les conteneurs et que le salarié ait disposé d'un tracteur pour tracter les conteneurs, dès lors que l'accident est survenu lors de l'opération de déplacement sur le trottoir d'un conteneur.»

Il est donc impératif, pour le syndicat des copropriétaires et donc pour le syndic, d'agir dès qu'un accident du travail intervient, afin de prendre les dispositions nécessaires pour éviter la survenance de nouveaux troubles. Le conseil syndical doit inciter le syndic à prendre les décisions nécessaires dans la gestion du personnel afin de protéger la sécurité de ces derniers.

Dans ce même état d'esprit, un syndicat de copropriétaires a été condamné le 18 mai 2017 par le Tribunal des affaires de sécurité sociale des Hauts-de-Seine, sur la base de la faute inexcusable, à indemniser une gardienne d'immeuble. Celle-ci s'était électrocutée en intervenant sur un tableau électrique localisé dans sa loge, en l'absence de toute formation en la matière délivrée par un professionnel à l'initiative de son employeur.

Le tribunal a reproché au syndicat des copropriétaires d'avoir laissé libre l'accès au tableau électrique, équipement collectif de la résidence. Il ne faut donc pas demander à un gardien ou à un employé d'immeuble d'exécuter des travaux pour lesquels il n'a reçu aucune formation.

Ensuite, au-delà des consignes écrites, verrouiller les accès aux endroits réputés dangereux (l'expertise qui a eu lieu dans le cadre du jugement commenté a recommandé la fermeture du tableau électrique et l'usage exclusif de sa clé par un prestataire qualifié).

Bailleur/locataire : la question de la répartition des travaux

Source récurrente de litiges entre un bailleur et son locataire, la question de la prise en charge des travaux d'entretien et de réparation est encadrée par une règlementation tout à la fois précise et sujette à débat sur certains aspects.

Voyons dans un premier temps ce cadre, avant d'envisager sa mise en œuvre aux moments clefs du bail.

I - LES PRINCIPES

Comme nous allons le détailler, la règlementation en matière de prise en charge des travaux, dans le cadre d'un bail d'habitation distingue les travaux en parties privatives de ceux en parties communes. Il convient de se référer à la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 qui régit les rapports locatifs, ainsi qu'à deux décrets d'application publiés simultanément le 27 août 1987.

A. Les travaux dans le logement

En application de l'article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989 « Le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, [...]». A l'intérieur de son lot principal et de ses éventuels lots accessoires (cave, box), le locataire est seul tenu de procéder, tout au long du bail, à l'entretien courant et aux menues réparations qui s'imposent.

Les grosses réparations, le remplacement d'équipements et les gros travaux, restent à la charge du bailleur.

Concernant la définition de la réparation dite « locative », l'article 7 d) renvoie à un décret le soin d'en préciser les contours. Il s'agit du décret n° 87-712 du 27 août 1987. Selon son article 1er, constituent des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Puis figure en annexe du décret une liste indicative de réparations dites locatives. Il ne s'agit ici que de simples indications et non d'une liste limitative, le texte précisant qu' « Ont **notamment** le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret. » Dès lors, une réparation peut être qualifiée de locative même si elle n'est pas expressément citée dans le décret.

À l'inverse, si une réparation est clairement décrite en annexe du décret, alors bailleur comme locataire sont liés à cette définition et ne peuvent, ni en réduire ni en étendre le périmètre. L'exemple classique porte sur l'entretien des murs et plafonds intérieurs du logement. Le décret met à la charge du locataire les « Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement

Assent. Hombre, to almension et l'emplacement. Tectuer de

Bailleur et locataire se répartissent les travaux dans le logement et en parties communes, selon la distinction suivante : l'entretien et les petites réparations, à supporter par le locataire, toutes les autres interventions restant à la charge du bailleur.

de ceux-ci. »

Nombre de litiges naissent entre le bailleur et le locataire sur ces points précis. Car, non, le locataire dont le canapé contre le mur a laissé une trace n'est pas tenu à la remise en peinture intégrale de tout le pan de mur (voire de toute la pièce). Il est simplement tenu de repeindre la zone abimée par son mobilier, ni plus, ni moins.

De la même manière, le locataire n'est pas forcément tenu de reboucher chaque trou qu'il a effectué sur un mur. Il faut que le trou soit anormalement gros (plus qu'un trou de punaise ou petit clou) ou qu'il y ait un nombre important de perçages dans les murs pour que le rebouchage constitue une « réparation locative » au sens du décret. Ainsi un locataire qui aura accroché deux posters avec des punaises ne sera pas tenu de reboucher les trous à la fin du bail.

Le cas particulier de la vétusté – Comme nous l'avons vu, le locataire est tenu d'effectuer les menues réparations et l'entre-

> tien de son logement. Seulement, si les désordres dans le logement sont occasionnés par vétusté, alors la charge des réparations, qui seraient théoriquement locatives, revient au bailleur. Qu'entend-on par vétusté? Il faut se référer au décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 qui définit la vétusté comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. »

> Il est possible pour les parties au contrat de fixer une grille de vétusté dans le bail, permet

tant l'application de coefficients de vétusté selon l'ancienneté des équipements ou des matériaux qui nécessitent une intervention.

Réparations locatives ou non, le locataire reste responsable des dégradations qu'il commet - L'article 7 de la loi prend le soin de reprendre le principe général de la responsabilité de celui qui occasionne un dommage en précisant que le locataire est tenu « de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive ». Dès lors, si le locataire casse un élément d'équipement ou détériore le logement, il devra en assumer les conséquences, qu'importe la nature locative ou non de la réparation à entreprendre.

B. Les travaux en parties communes

En plus des réparations dans le logement, le locataire est indirectement tenu d'assumer une part des réparations et entretien des parties communes. En effet, le décret n°87-713 du 26 août 1987, fixant la liste des charges récupérables, permet au bailleur de se rembourser sur son locataire de certaines dépenses ; il s'agit uniquement

des menues réparations et de l'entretien courant des:

- Ascenseurs
- Chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes
- Installations individuelles de chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives
- · Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation : entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ; menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur ; entretien de propreté (frais de personnel).
- · Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)
- Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation. Ces dépenses sont incluses dans les charges locatives que doit supporter le locataire.

Toutes les interventions qui ne correspondent pas à de l'entretien ni à des réparations restent, entendu, à la charge du bailleur. Les dépenses pour gros travaux ne peuvent pas être incluses dans les charges locatives.

II. LA REPARTITION DES TRAVAUX **AUX MOMENTS CLÉS DU BAIL**

Comme nous allons le voir, si des réparations sont dites locatives, elles ne sont pas forcément réalisées par le locataire. Selon que l'on se trouve à la conclusion, en cours ou en fin de bail, il peut arriver que le bailleur ait à procéder aux travaux. À l'entrée dans les lieux : un logement en bon état de réparations locatives - Le législateur part du principe que le logetains équipements individuels soient réalisés par le bailleur (par exemple, l'entretien annuel d'une chaudière à gaz), qui pourra ensuite inclure cette dépense dans les charges locatives.

Par ailleurs, au titre des réparations en parties communes, le locataire devra s'acquitter des charges locatives, par le biais du paiement de provisions mensuelles et de l'éventuelle régularisation des charges locatives.

En fin de bail - Le locataire est censé restituer le logement dans l'état dans lequel celui-ci lui a été remis en début de bail. Dès lors, il est tenu d'avoir réalisé les réparations locatives rendues nécessaires du fait de l'usage qu'il a eu des lieux (hors vétusté, comme vu précédemment).

À défaut, si le locataire rend le logement

en mauvais état de réparations gurait pas sur l'état des lieux en-

locatives, le bailleur pourra retenir tout ou partie du dépôt de garantie versé en début de bail afin de se rembourser des travaux qu'il aura réalisés à sa place (article 22 de la loi du 6 juillet 1989). C'est à ce moment clé du bail que les états des lieux, entrant et sortant, prennent toute leur importance. Si un désordre est mentionné sur l'état des lieux de sortie, alors qu'il ne fi-

trant, les frais de remise en état seront à supporter par le locataire. Plus généralement, toute discordance entre ces deux documents justifiera une retenue sur le dépôt de garantie. Il s'agit d'ailleurs des seuls documents qui pourront faire foi si le bailleur entend conserver le dépôt de garantie.

Il est donc primordial de prendre grand soin de rédiger le plus précisément possible ces états des lieux.

En conclusion, bailleur et locataire se répartissent les travaux dans le logement et en parties communes, selon la distinction suivante : l'entretien et les petites réparations, à supporter par le locataire, toutes les autres interventions restant à la charge du bailleur. Et, comme nous l'avons vu, même si des réparations sont dites locatives, elles peuvent revenir au bailleur, qui en supportera les frais (en cas de vétusté) ou qui se chargera de leur réalisation, en faisant supporter le coût associé à son locataire (retenue du dépôt de garantie).



Toutes les interventions qui ne correspondent pas à de l'entretien ni à des menues réparations restent, bien entendu, à la charge du bailleur. Les dépenses pour gros travaux ne peuvent pas être incluses dans les charges locatives.



ment a été fourni au locataire en bon état de réparations. Car le bailleur est précisément tenu à cette obligation, l'article 6 de la loi fixant qu'il est « obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ». Malgré certaines idées reçues, il n'est pas possible de proposer à la location un logement « en l'état », qui comprend des désordres. Il est cependant possible de demander au locataire, dans le cadre d'une « clause travaux » insérée au bail. de faire les réparations au lieu et place du bailleur moyennant un dédommagement. Au cours du bail - Comme évoqué supra, le locataire est tenu, tout au long de son occupation des lieux, de réaliser l'entretien et les petites réparations (reprises de peinture, remplacement des joints de la douche etc.)

Il est cependant possible que le locataire et le bailleur se soient mis d'accord en début de bail pour que l'entretien de cer-

Les dix actions que doit mener le conseil syndical pour maitriser la gestion de sa copropriété

Une des évolutions flagrantes de la loi du 10 juillet 1965 est la place de plus en plus prépondérante du conseil syndical dans l'administration de la copropriété.

En effet, si de prime abord le conseil syndical a une mission de contrôle et d'assistance du syndic, dans les faits il endosse d'autres responsabilités telles qu'une obligation légale de mise en concurrence du syndic en place, ou encore carrément la possibilité d'obtenir des mandats très larges pour agir au nom du syndicat des copropriétaires.

ette montée en régime s'explique par deux raisons, d'une part la carence du syndic, et d'autre part la perte de confiance des copropriétaires vis-à-vis de leur syndic, ce qui a incité les législateurs à renforcer progressivement les pouvoirs du conseil syndical et de son président.

Ainsi, le conseil syndical est devenu un véritable « joker », qui en fonction de son implication, a des répercussions bénéfiques sur le fonctionnement de la copropriété.

Pour cela, il doit être formé à être un véritable « leader » qui définit les diverses stratégies à mettre en place au sein de sa copropriété, afin d'atteindre les objectifs fixés ou pour répondre aux difficultés que l'immeuble rencontre.

Cette exigence lui impose d'avoir une connaissance pointue des spécificités de sa copropriété et des divers sujets à trai-

À travers ce dossier, nous allons préciser les dix actions que doit entreprendre le conseil syndical pour être le co-pilote, voire le pilote de sa copropriété.



I. ORGANISATION INTERNE DU **CONSEIL SYNDICAL**

Avant toute décision d'action, le conseil syndical doit être suffisamment organisé et structuré pour pouvoir travailler de manière efficace.

Pour cela, il doit tout d'abord définir un planning de réunion qui permettra à l'ensemble des membres de se réunir et d'évoquer les différentes actions menées ou à réaliser, afin de répondre aux objectifs qui auront préalablement été définis. Pour éviter toute perte d'information, l'idéal est que le conseil syndical dispose d'une adresse mail qui lui est propre, par exemple « cs.larosiere@... », permettant à chacun des membres d'avoir accès aux échanges et pièces jointes transmis par le syndic ou tout autre tiers de la copro-

Par ailleurs, le conseil syndical devra faire bloc face au syndic et aux tiers de la

copropriété, afin d'éviter toute tentative de ces derniers de désolidariser les membres dans les actions qu'ils mènent.

Cela implique d'organiser différentes réunions internes au conseil syndical, dans lesquelles l'ensemble des avis et stratégies pourront être présentés, pour en définitive retenir ce qui fait consensus. Dans l'idéal, la position majoritaire devra être présentée et défendue par le président du conseil syndical, ou à défaut par un membre préalablement désigné pour suivre le dossier et être le contact privilégié du syndic.

« Un conseil syndical organisé et soudé est un conseil syndical efficace. »

II. COMMUNICATION À **DESTINATION DES** COPROPRIETAIRES

Bien souvent, les conseillers syndicaux s'investissent pleinement pour leur

29

copropriété afin d'atteindre les résultats escomptés.

Pour cela, ils organisent des réunions avec les prestataires de l'immeuble, ils diligentent des audits de compte ou autres diagnostics, ou encore travaillent en étroite collaboration avec le syndic sur différents sujets tels que la rénovation de la copropriété ou le traitement des impayés.

Or, l'ensemble de ces actions, ne sont pas suffisamment connues des copropriétaires du fait qu'elles ne sont pas toujours perceptibles.

Cette méconnaissance réduit d'une part la visibilité de l'engagement du conseil syndical dans « les affaires » de la copropriété, et d'autre part ne permet pas d'installer une légitimité dans les actions qu'il entreprend qui peuvent parfois être opposées au syndic en place.

Si l'objectif n'est pas forcément de chercher de la reconnaissance, il est tout de même essentiel que les copropriétaires soient conscients des difficultés que rencontre la copropriété et des diverses investigations entreprises par le conseil syndical pour les traiter, voire les résorber. L'image du conseil syndical au sein de la copropriété doit évoluer, pour ne plus être considéré comme le gardien qui interviendrait lorsque ce dernier est en congé ou en dehors des heures ouvrables, mais bien comme un « chef d'orchestre » qui est investi dans les différentes questions de la copropriété.

Cette légitimité est nécessaire pour être un contre-pouvoir (et non un pouvoir contre) efficace face au syndic, sachant que ce dernier ne réagit pas de la même façon s'il sait que le conseil syndical a la confiance et le soutien des copropriétaires

Ce positionnement est d'autant plus stratégique lors de l'élaboration de l'ordre du jour de l'assemblée générale, où le conseil syndical pourra faire pression pour imposer les questions qu'il souhaite voir inscrites ou supprimées.

Pour cela, le conseil syndical doit prévoir des campagnes de communication ciblant les copropriétaires, en mettant à leur disposition divers rapports ou documents qu'ils ont obtenus dans le cadre de leur mission de contrôle et d'assistance du syndic.

Il pourra également installer dans les parties communes un panneau d'affichage dans lequel figurent ces rapports, ou bien encore les prochaines dates de réunion avec les prestataires ou le syndic.

Le conseil syndical peut également développer un intranet qui permet aux copropriétaires d'avoir accès à des informations et/ou à des documents dématérialisés qui concernent la copropriété.

Il peut s'agir du règlement de copropriété, du dernier procès-verbal de l'assemblée générale ou encore du rapport d'audit du dernier contrôle de compte mettant en évidence les éventuelles carences du syndic.

Cette mise à disposition de documents est plébiscitée par les copropriétaires, sachant que lorsqu'ils sont demandés au syndic, ce dernier les facture entre 30 et 200 euros.

L'ARC a développé ce type d'outil pour les conseils syndicaux adhérents à notre association qu'ils peuvent retrouver à travers « le « portail de l'adhérent ».

> « Un conseil syndical qui partage en toute transparence l'information est un conseil syndical qui bénéficiera d'une légitimité des copropriétaires. »

III. FIXATION D'UN PLANNING DE RÉUNION ENTRE LE CONSEIL SYNDICAL ET LE SYNDIC

Afin d'éviter tout conflit, l'idéal est de fixer bien en amont les différentes dates clés de réunion de travail entre le syndic et le conseil syndical.

Ainsi, au cours de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'année précédente, le conseil syndical devra définir avec le syndic au moins trois dates de réunions qui seront dédiées : 1) au prochain contrôle des comptes annuel, 2) à l'élaboration du budget prévisionnel et 3) à l'établissement de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'intérêt de définir ces prochaines réunions au cours de l'assemblée générale est d'obtenir plus facilement des dates, sachant que le syndic ne pourra pas refuser au risque de se mettre en porte-à-faux face aux copropriétaires.

Ces trois réunions restent un minimum puisqu'elles ne concernent que les opérations de contrôle et d'assistance à réaliser en fin d'exercice.

Cela implique de convenir également des réunions de travail en cours d'année qui doivent être définies en fonction des sujets et difficultés que rencontre la copropriété.

Par conséquent, le conseil syndical pourra également prévoir au moins une à deux réunions pour contrôler l'évolution et le traitement des impayés, ou encore pour le suivi de chantier suite à des travaux votés.

Cette planification des réunions permettra aussi bien au conseil syndical qu'au syndic de mieux préparer les sujets à traiter, et réunir l'ensemble des informations et documents à partager.

Ces réunions devront être productives, avec des prises de décisions qui devront être exécutées sous le contrôle du conseil syndical qui devra valider la conformité des résultats obtenus.

La crise sanitaire ou tout autre évène-

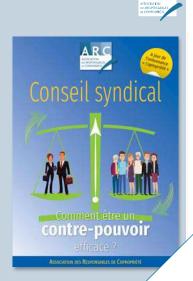
La sélection des guides de <u>l'ARC</u>

Conseil syndical: comment être un contre-pouvoir efficace?

Conformément à la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical a une mission de contrôle et d'assistance du syndic.

Pour se faire, il dispose de plusieurs prérogatives qui ont d'ailleurs été renforcées par les récents textes légaux et réglementaires.

À travers ce guide est repris par thématique l'ensemble des actions que doit mener le conseil syndical, afin d'être un véritable contre-pouvoir face à son syndic.



ment ne doit pas interdire la tenue de ces réunions stratégiques, impliquant une organisation du syndic pour les garantir, soit par visioconférence, soit en se déplaçant au sein de la copropriété.

Toute annulation par le syndic d'une réunion programmée devra impérativement être substituée par une autre en fixant une nouvelle date, afin d'éviter toute désorganisation dans la gestion de la copropriété.

« Des réunions périodiques entre le conseil syndical et le syndic sont signe d'une collaboration saine entre ces deux représentants. »

IV. CONTRÔLE DU CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIÉTÉ

En parallèle des opérations d'organisation, le conseil syndical devra impérativement s'imprégner des dossiers de la copropriété qui relèvent aussi bien du domaine juridique, technique que comptable.

La première démarche consiste à analyser le carnet d'entretien de la copropriété qui présente l'ensemble des travaux importants réalisés, et également les différents contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours.

Bien que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic de tenir ce document à jour, on constate souvent qu'il n'est pas actualisé, présentant des informations obsolètes.

Pour éviter cette situation, le conseil syndical devra demander à son syndic la remise de ce document après qu'il ait été mis à jour, devant mentionner au minimum les informations imposées par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001.

Les données qu'il faudra particulièrement contrôler sont l'année de réalisation des travaux, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement ou les modernisations de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations.

Cette première donnée permettra d'identifier l'ancienneté des travaux ou interventions réalisés, afin de mieux appréhender les futures opérations d'entretien et de rénovation à entreprendre et qu'il faudra financer.

Dans la mesure où le diagnostic technique global (DTG) a été effectué, devra être mentionnée la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeu-

ble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par les travaux, ainsi que l'échéancier recommandé, ou bien le programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale.

Le carnet d'entretien devra également mentionner les références des contrats d'assurance de l'immeuble, souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que leur date d'échéance.

Cette dernière information permettra d'identifier s'il y a eu des modifications de contrat ou de compagnie, et le cas échéant si elles ont été votées par l'assemblée générale.

En effet, conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 la souscription de contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile auxquels le syndicat des copropriétaires doit répondre, doit être préalablement validée par l'assemblée générale.

« Un carnet d'entretien à jour doit permettre de mieux planifier les opérations d'entretien et de rénovation à venir »

V. APPROPRIATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Avant d'entamer tout contrôle de comptes ou mesure pour améliorer le fonctionnement de la copropriété, il est indispensable de bien maitriser les informations clés figurant dans le règlement de copropriété.

En particulier, il faudra identifier la composition de la copropriété en déterminant s'il existe des parties communes spéciales, ce qui aura un impact sur le vote des résolutions, et surtout sur la répartition des charges.

À titre d'exemple, il est essentiel de savoir si un bâtiment est considéré dans le règlement de copropriété comme une partie commune spéciale, ou bien comme intégré dans un ensemble dont les frais générés sont répartis sur la base de la clé générale.

Souvent, les syndics appliquent des usages qui ne sont pas conformes aux dispositions prévues dans le règlement de copropriété, nécessitant soit une rupture des pratiques jusqu'alors en place soit une évolution du règlement de copropriété.

Des situations encore plus complexes peuvent se présenter, notamment en cas d'absence de grille de répartition des consommations de chauffage, ou des dépenses liées aux ascenseurs.

L'ensemble de ces points devront être scrupuleusement vérifiés, nécessitant de disposer du règlement de copropriété à jour, mais également de l'ensemble des éventuels avenants.

Là aussi, il faudra contrôler que l'ensemble de ces documents aient bien été publiés par un notaire à la conservation des hypothèques, afin qu'il soit opposable aux tiers et aux futurs copropriétaires. Le conseil syndical devra également relever des informations stratégiques, telles que la destination de l'immeuble afin de déterminer s'il est assigné uniquement à de l'habitation bourgeoise ou bien à une occupation mixte, notamment pour exer-

La sélection des guides de <u>l'ARC</u>

Les 30 actions pour contrôler la bonne gestion comptable et financière de sa copropriété

Le contrôle de la gestion comptable et financière de la copropriété impose de procéder à plusieurs analyses.

Les actions sont nombreuses : l'élaboration du budget prévisionnel, le suivi des dépenses et des règlements, la tenue comptable...

Ce guide reprend par étape les différentes tâches à réaliser.



cer des professions libérales ou un commerce

De plus, il faudra contrôler si le règlement de copropriété ne prévoit pas des dispositions particulières en matière d'organisation du conseil syndical en définissant un nombre minimum de membres ou au sujet de l'assemblée générale, en prévoyant un délai de convocation supérieur à vingt-et-un jours.

L'ensemble de ces données sensibles devra être conservé par le conseil syndical sans être forcément divulgué aux copropriétaires.

Et pour cause, certaines données peuvent être sensibles et source d'arguments pour contester une répartition de charges ou annuler la tenue d'une assemblée générale.

Néanmoins, cette analyse préalable permettra de mieux appréhender les sujets, voire les évolutions ou corrections à apporter dans le règlement de copropriété.

> « Un règlement de copropriété clair est un outil indispensable au bon fonctionnement de la copropriété. »

VI. ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES CONTRATS DE LA COPROPRIÉTÉ

Le conseil syndical devra impérativement avoir accès, voire copie, de l'ensemble des contrats et avenants qui concernent la copropriété.

Cela concerne les contrats d'assurance, d'entretien, de nettoyage, du syndic, mais également du gardien ou employé d'immeuble.

Ces contrats devront au fur et à mesure être analysés pour relever plusieurs informations et en déduire les éventuelles actions à mener.

Tout d'abord, il faudra relever la date de souscription du contrat et des éventuels avenants signés.

Cette donnée est importante, car elle permet de vérifier l'ancienneté de la convention, et déterminer s'il ne serait pas judicieux de renégocier les closes, voire de la mettre en concurrence.

La deuxième information à relever concerne les dates d'échéance, ainsi que les délais de préavis à respecter pour résilier le contrat. Cette information permettra de rompre le contrat dans les délais, pour éventuellement placer un nouveau prestataire, sans risque d'être contraint à payer des dommages et intérêts à la société sortante. Enfin, il faudra contrôler le contenu des contrats, afin d'apprécier leur pertinence et l'étendue des obligations du prestataire

À titre d'illustration, peu de conseillers syndicaux connaissent l'étendue du contrat de maintenance de leur chaufferie ou de leur ascenseur, ne sachant pas si le remplacement des pièces défectueuses est inclus dans le contrat.

De manière plus générale, le contrat devra être étudié pour vérifier s'il est conforme aux nouveaux besoins et à la configuration de la copropriété.

À titre d'exemple, si la chaudière a été intégralement changée, il est inutile de continuer à souscrire un contrat dit « P3 » qui est plus cher, du fait qu'il inclut le changement de pièces.

Ce même travail peut, voire doit, être effectué en matière de contrat d'employé ou de gardien d'immeuble.

L'objectif est d'une part de vérifier si l'ensemble des tâches comprises dans le contrat sont réalisées, à défaut recadrer la situation, et d'autre part s'il est utile de substituer par de nouvelles tâches celles initialement prévues au contrat qui sont devenues obsolètes.

Cela peut se justifier lorsque le gardien d'immeuble avait une obligation de remettre directement auprès de l'occupant les courriers, alors qu'entre temps a été installée une batterie de boîtes à lettres

« Des contrats bien ajustés sont des contrats bénéfiques et sécurisants pour la copropriété. »

VII. RÉUNION AVEC LES DIFFÉRENTES SOCIÉTÉS D'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DE LA COPROPRIÉTÉ

Le conseil syndical doit créer un lien avec les prestataires de la copropriété, afin d'éviter que ces derniers pensent devoir répondre ou rendre des comptes uniquement au syndic.

En fonction des sujets, il ne faudra pas hésiter à demander au syndic qu'il organise, soit au cabinet soit encore mieux au sein de la copropriété, des réunions de travail avec les prestataires pour aborder les enjeux ou difficultés constatées.

Par ailleurs, le conseil syndical devra profiter des interventions des prestataires sur le site pour échanger avec eux et mieux comprendre le fonctionnement du matériel ou de l'espace qu'ils entretiennent.

De manière générale, il peut être intéressant pour le conseil syndical d'avoir les dates prévisionnelles d'intervention des différentes sociétés d'entretien, afin d'obtenir de leur part des réponses techniques sans être contraint de passer par le syndic qui ne maitrise pas forcément toutes les subtilités.

Cela est d'autant plus souhaitable lorsque l'équipement collectif (ascenseur, chauffage, VMC...) présente des dysfonctionnements récurrents.

Le conseil syndical pourra également contrôler le règlement des factures des prestataires, qui souvent se plaignent

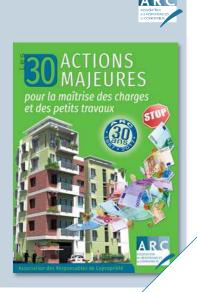
La sélection des guides de l'ARC

Les 30 actions majeures pour la maîtrise des charges et des petits travaux en copropriété

En dix ans, les charges de copropriété ont augmenté de 40 %, imposant d'instaurer une politique de maîtrise des charges.

Les possibilités sont nombreuses, avec des résultats qui peuvent être significatifs.

Ce guide présente les 30 actions majeures à mettre en place pour faire baisser les charges de copropriété.



d'être payés dans des délais trop longs. Cette situation frustre les prestataires qui par conséquent sont moins diligents pour intervenir, surtout lorsqu'il s'agit d'urgences.

Le conseil syndical devra les rassurer en s'engageant à procéder à un contrôle systématique du règlement des factures, en l'invitant à les leur mettre en copie, afin de garantir un règlement dans un délai maximal de quarante-cinq jours.

« Un prestataire qui travaille en confiance tout en étant contrôlé est un prestataire qui sera efficace dans sa maintenance. »

VIII. CONTRÔLE PÉRIODIQUE DES DÉPENSES ET DE L'ÉVOLUTION DE LA COMPTABILITÉ

Une des tâches essentielles du conseil syndical reste le contrôle des dépenses afin d'éviter une dérive budgétaire.

Or, peu de conseillers syndicaux assurent cette mission alors que les charges courantes de copropriété ne cessent de s'accroitre.

L'erreur fréquemment commise par le conseil syndical est de procéder au contrôle des comptes et plus précisément des factures uniquement en fin d'exercice, constatant alors impuissamment l'évolution des charges, du fait qu'elles ont déjà été engagées et même payées.

Pour éviter cette situation, le conseil syndical devra procéder autrement en respectant plusieurs étapes.

La première consiste à contrôler fréquemment au cours de l'exercice l'évolution des dépenses en identifiant chaque facture saisie, son objet et son montant.

Ce procédé permettra alors de vérifier si le syndic n'a pas fait preuve d'excès de zèle en engageant des dépenses non justifiées, ou bien à des tarifs abusifs.

Le conseil syndical devra convenir avec le syndic d'une périodicité de contrôle des dépenses en listant les documents à lui faire parvenir.

Ces derniers pourront être scannés et téléchargés sur l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical, ou bien reprographiés pour être récupérés par l'un des membres en vue de leur analyse. Le simple fait de mettre en place cette procédure incitera le syndic à être davantage vigilant avant d'engager toute dépense.

La seconde étape consiste à plafonner le montant à partir duquel le syndic est contraint de consulter le conseil syndical avant d'engager une dépense.

Là aussi, plusieurs copropriétés prévoient dans les résolutions des montants bien trop élevés (plus de 500 euros), ce qui permet en définitive au syndic d'engager des dépenses sans aviser au préalable le conseil syndical.

Par ailleurs, le conseil syndical devra contrôler de manière périodique la comptabilité de la copropriété, et en particulier le grand livre qui retrace l'ensemble des opérations comptables et financières saisies par le syndic au cours de l'exercice. Ce document évolue quasiment chaque jour puisqu'il intègre l'enregistrement des factures, des règlements de fournisseurs ou de copropriétaires, mais également des « opérations diverses » saisies par le syndic.

L'analyse de ce document permet d'identifier les opérations suspectes, ou du moins qui nécessitent une explication du gestionnaire.

Cela peut concerner le règlement d'un fournisseur ou d'un prélèvement d'honoraires injustifié, ou encore la création de comptes d'attente ou de créditeurs divers non identifiés.

Là aussi, à partir du moment où un syndic se sait contrôlé à travers les documents comptables qu'il produit, il sera alors plus précautionneux sur les écritures comptables qu'il saisit.

« Un contrôle périodique des comptes garantit la bonne gestion d'une copropriété. »

IX. MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE MAITRISE DES CHARGES

L'un des fléaux en copropriété est sans aucun doute l'explosion des charges courantes qui en dix ans ont augmenté de 50%.

Ce taux est dû à un laxisme parfois coupable des syndics, qui ne procèdent ni au contrôle de l'évolution des dépenses ni à une mise en concurrence systématique des prestataires qui ont tendance à augmenter chaque année leur tarif, provoquant une inflation des charges.

À cela s'ajoute le fait que de nombreux syndics profitent de leur statut de mandataire pour faire passer au sein de ses copropriétés mandantes des sociétés avec lesquelles ils ont des relations commerciales privilégiées, ou pire leurs filiales, fermant les yeux sur l'intérêt du service au profit de la copropriété ou des tarifs proposés.

Face à cette dérive budgétaire, le conseil syndical doit se saisir de cet enjeu afin de redresser et sécuriser la copropriété.

En effet, des dépenses mal maitrisées engendrent des impayés qui entrainent de nouvelles dépenses liées au recouvrement des charges.

Cette situation provoque une perte de pouvoir d'achat des copropriétaires, qui se retrouvent en difficulté pour payer leurs appels de fonds de charges courantes, mais également pour financer les travaux d'entretien et de rénovation pourtant indispensables.

La sélection des guides de l'ARC

Suivre l'évolution des impayés de charges de copropriété et savoir les traiter

Un des fléaux actuels en copropriété est l'augmentation du taux d'impayés qui s'explique principalement par une inflation des dépenses courantes. La crise économique qui fait suite à la covid-19 va aggraver la situation, impliquant une vigilance accrue du conseil syndical que ce soit en matière de suivi des impayés que de leur traitement. À travers ce livret sont reprises les différentes étapes que le conseil syndical devra suivre pour contrôler l'évolution des impayés et les différents moyens pour les traiter.



Pour entamer une politique de maitrise des charges au sein de la copropriété, il faudra procéder en deux étapes.

La première consiste à avoir une visibilité sur l'ensemble des dépenses et supprimer ou résilier tout contrat ou prestation inutile.

Vous risquez d'être surpris par le nombre de petites ou moyennes dépenses qui sont tout simplement inutiles ou redondantes.

À titre d'exemple, la copropriété peut avoir souscrit une assurance de protection juridique, alors qu'elle est déjà en annexe du contrat d'assurance multirisque de l'immeuble.

À cela peuvent s'ajouter les abus courants, tels que la réalisation annuelle de diagnostics de sécurité incendie, ou bien des entretiens liés aux termites qui n'ont aucun intérêt.

Autre exemple, c'est bien sûr les honoraires du syndic qui facture des prestations illégales, telles que les reprographies qui doivent déjà être incluses dans les honoraires du forfait de base, ou bien la conservation des archives assurée par une société tierce.

La seconde étape consiste à mettre systématiquement en concurrence les prestataires de la copropriété, et ce avant d'atteindre la date butoir pour dénoncer le contrat.

L'objectif n'est pas forcément de changer de prestataire, mais de comparer les offres du marché, afin de vérifier si le coût et la prestation proposés par la société en place sont corrects.

Après avoir mené cette étude, le conseil syndical pourra présenter à la société en place les offres obtenues, permettant à cette dernière soit de justifier ses tarifs soit qu'elle les ajuste à ceux pratiqués par la concurrence.

Bien entendu, le conseil syndical devra prendre en considération le sérieux et l'expertise de la société, afin de décider en définitive s'il faut accepter le tarif proposé, et plus généralement s'il faut reconduire le contrat ou bien le dénoncer pour choisir un concurrent.

Le simple fait d'informer les prestataires de la copropriété qu'ils seront systématiquement mis en concurrence incite ces derniers à ne pas abuser, tout en étant stimulé à réaliser un service de qualité, afin de ne pas se retrouver en difficulté lors du prochain appel d'offres.

X. ANALYSE DES IMPAYÉS ET RÉUNION AVEC LA/LES AVOCATS « TRAITANTS »

Le traitement du contentieux, et plus particulièrement des impayés de charges n'est pas une affaire qui concerne uniquement le syndic et l'avocat.

Le conseil syndical doit non seulement être informé de l'avancement des procédures, mais également être partie prenante sur la stratégie mise en place, en ayant une information périodique sur l'évolution du dossier et des éventuels blocages de procédure.

Pour cela, le conseil syndical devra exiger des réunions de travail avec le syndic et l'avocat, afin de faire un point périodique sur les dossiers et plus particulièrement sur les jugements obtenus et les condamnations liquidées.

Cette analyse est d'autant plus fondamentale lorsqu'il s'agit de traitement des impayés, sachant que la procédure peut s'étaler sur plusieurs exercices, n'ayant pas forcément l'historique des actions engagées, et surtout des honoraires divers réglés ou prélevés (avocats, syndic, huissier...) par rapport aux sommes récupérées.

Le conseil syndical devra se positionner comme étant un « représentant » de la copropriété puisqu'il est élu par les copropriétaires, lui donnant une légitimité pour interroger directement l'avocat sur les dossiers en cours.

Ce positionnement est stratégique, car bien souvent le blocage dans l'avancement des procédures est dû à une difficulté du syndic à remettre à l'avocat les documents nécessaires permettant d'instruire le dossier.

C'est le cas notamment en matière de recouvrement des charges où l'avocat est en attente de pièces justificatives (procèsverbal d'assemblée générale, appel de fonds...) pour pouvoir déposer le dossier devant la juridiction compétente.

Un avocat qui refuserait de répondre au conseil syndical est un avocat qui a mauvaise conscience préférant n'avoir de contact qu'avec le syndic, ce qui peut être signe d'entente ou de collusion qu'il faudra stopper.

Pour cela, le conseil syndical pourra également mettre l'avocat en concurrence, ou du moins proposer au syndic les coordonnées d'un nouveau conseil qui pourra reprendre les dossiers en attente, ou ceux à venir.

« Une relation étroite entre le conseil syndical et l'avocat de la copropriété permet souvent de favoriser l'avancer des dossiers contentieux. » ■



POURQUOI IL N'EST PAS FORCÉMENT NÉCESSAIRE DE PASSER PAR LE SYNDIC POUR ÉTABLIR LE FAMEUX ET FAUX « PRÉ ÉTAT-DATÉ » ?

L'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation impose au copropriétaire vendeur de remettre avant la promesse de vente, différentes informations techniques et financières concernant aussi bien le lot objet de la mutation que la copropriété.

Nombreux notaires imposent d'obtenir ces informations uniquement en passant par le syndic, qui facture cette prestation en créant même un amalgame avec l'état-daté, puisqu'il l'intitule de manière trompeuse « pré état-daté ».

Or, les informations nécessaires peuvent être récupérées par le copropriétaire vendeur sans passer par le syndic, sachant que l'ensemble des informations doivent figurer dans les différents espaces sécurisés et dématérialisés (extranet) que doit mettre à disposition le syndic à la copropriété.

Un article publié sur le site internet de l'ARC présente comment les syndics profitent de cette situation et comment le copropriétaire peut obtenir les informations sans forcément passer par son syndic. Il est accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/kp5d

Les pertes indirectes et les honoraires du syndic

es contrats Multirisques Immeuble (MRI) garantissant la —copropriété couvrent :

- Les dommages matériels directs (bâtiment, contenu des parties communes, etc...)
- Les dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels, dénommés « garanties annexes » ou « pertes pécuniaires » dans les conditions générales des contrats et pour lesquels on retrouve, selon les contrats :
- Les honoraires d'expert d'assuré
- Les frais de démolition-déblais,
- Les frais de mise en conformité
- Les pertes indirectes
- Etc....

I. LES PERTES INDIRECTES:

Les Pertes Indirectes (P.I.) peuvent être prévues de base dans le contrat ou peuvent être proposées sous forme d'option ou d'extension de garantie.

Qu'est-ce que couvre la garantie P.I ? : toutes les pertes ou frais annexes, relevant d'un sinistre garanti et dont le remboursement n'est pas prévu par les autres garanties annexes.

Par exemple : les frais engagés pour se rendre à une expertise, le coût d'envoi de lettres recommandées, etc....

Selon les contrats, les assureurs garantissent :

- Les P.I sur justificatifs : ce qui oblige l'assuré à conserver l'ensemble des justificatifs des frais engagés pour pouvoir obtenir une indemnisation de la part l'assureur.
- Les P.I forfaitaires : un pourcentage est prévu au contrat (5 %, 10% ou 20%) qui s'appliquera sur l'indemnité réglée :
- Soit au titre des dommages immobiliers uniquement
- Soit au titre du montant total des dommages matériels (immobilier + contenu).

Enfin, certains assureurs limitent la prise en charge des P.I (sur justificatifs ou forfaitaires) à un seul évènement : l'incendie. D'autres assureurs appliquent la garantie « P.I » sur plusieurs évènements.

Si le contrat prévoit une indemnisation en Valeur à Neuf (VAN) pour certains biens garantis (par exemple : l'immobilier avec une clause de valeur à neuf à 33 % que l'on retrouve fréquemment sur les contrats « Immeuble ») certains assureurs excluent les P.I. estimant qu'elles ne sont pas cumulables avec la VAN et de fait limiteront le calcul des Pertes Indirectes uniquement sur les biens garantis en valeur d'usage (vétusté déduite)

II. HONORAIRES DU SYNDIC

Selon les contrats d'assurance :

Les P.I peuvent également exclurent les honoraires du Syndic de copropriété.

Lorsque les P.I prévoient la prise en charge des honoraires du Syndic, le cadre de la prise en charge est stipulé au contrat :

D'une part, une condition est requise pour que les honoraires du Syndic soient pris en charge, par exemple de la façon suivante :

 « Les P.I s'appliquent aux honoraires du Syndic qui participe aux opérations d'expertise du sinistre et dont la présence est constatée par l'expert. »

D'autre part, l'assureur fixe le périmètre de son intervention au titre des P.I, par exemples :

- Le montant de l'indemnité due au titre du sinistre doit excéder un certain montant : par exemple 2 500 €.
- Avec un tel libellé, cela signifie que le Syndic qui aurait participé aux opérations d'expertise pour un sinistre dont le coût total serait inférieur à 2 500 € ne pourra pas prétendre à la prise en charge de ses honoraires.
- Pour des P.I réglées sur justificatifs: les honoraires du syndic peuvent être limités à 10 % de l'indemnité versée au titre des dommages matériels.
- Les honoraires du Syndic peuvent également avoir une limitation spécifique : 5 000 € HT maximum par sinistre.

RAPPEL : La garantie annexe « honoraires d'expert d'assuré » ne sert pas à régler les honoraires du Syndic même si ce dernier s'improvise expert...



EN QUOI CONSISTE L'ANNEXE COMPTABLE N°5?

À la différence des quatre premières annexes comptables, la cinquième présente des informations extracomptables. Son objet est d'identifier les travaux qui en fin d'exercice ne sont pas clôturés, et qui par conséquent ne ferons pas l'objet

Son objet est d'identifier les travaux qui en fin d'exercice ne sont pas clôturés, et qui par conséquent ne ferons pas l'objet d'un vote d'approbation au cours de l'assemblée générale.

Cette annexe 5 compare les montants votés par rapport à ceux appelés auprès des copropriétaires et des factures réceptionnées. Un document essentiel qui doit être joint à la convocation d'assemblée générale, afin de permettre au copropriétaire d'avoir un état sur l'avancement des travaux en cours de réalisation.

Cet article est consultable sur du site internet de l'ARC accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/1sqt

Comment est assurée la détection incendie en copropriété ?

En fonction de leur configuration et de leur taille, les copropriétés sont diversement équipées en matière de détection incendie.

La présence d'équipements de détection d'incendie concerne principalement les parties communes des immeubles d'habitation de plus de 3 étages suite à l'arrêté du 31 janvier 1986 et les parties privatives comme l'ont prescrit la loi du 9 mars 2010 et son décret d'application du 10 janvier 2011. La date-butoir d'installation dans les parties privatives allait jusqu'au 8 mars 2015.

ela fait donc 10 ans que les premiers détecteurs satisfaisant cette obligation dans les parties privatives sont installés et ont été déjà révisés ou vont l'être en fonction de leurs caractéristiques (voir paragraphe 1 ci-après).

I. DETECTEUR AUTONOME AVERTISSEUR DE FUMEE (DAAF) POUR LES PARTIES PRIVATIVES

1.1 Définition

Lors d'un incendie, la majorité des décès survient pour cause d'asphyxie provoquée par l'inhalation de fumées toxiques produites par la combustion des objets. Le DAAF a pour mission principale de détecter la présence de fumée au départ de l'incendie et d'avertir les occupants afin qu'ils aient encore le temps de sortir et de prévenir les secours. Le signal sonore doit être suffisamment puissant pour réveiller les occupants endormis. Le DAAF doit être installé au plafond dans les circulations ou dégagements desservant les chambres de l'appartement. Pour les studios, le DAAF doit être installé le plus loin possible de la cuisine et de la salle de bain.

LES DIFFERENTS TYPES DE DAAF

- DAAF avec pile 9V au lithium : l'avantage de la pile lithium est qu'elle a une durée de vie de l'ordre de 10 ans.
- DAAF avec Pile 9V alcaline: les piles alcalines devront être vérifiées régulièrement grâce au bouton dédié et être changées tous les ans pour une sécurité optimum.
- Le DAAF interconnectable : Son rôle principal est de permettre que le déclenchement d'un détecteur trans-

mette l'alarme simultanément à tous les autres détecteurs de fumée de l'appartement puisqu'ils sont reliés entre eux.

• DAAF interconnectable filaire : les détecteurs sont réunis entre eux par un câble électrique à 2 conducteurs de faible section.

1.2. Réglementation

La loi du 9 mars 2010 et son décret du 10 janvier 2011 ont imposé l'obligation d'ins-





Exemples de détecteur de fumée

taller dans chaque logement un détecteur de fumée avec comme date butoir le 8 mars 2015.

Ces mesures ont été reprises dans les articles L. 129-8 à 129-9 et R. 129-12 à R. 129-15 du Code de la construction et de l'habitation qui imposent l'installation et l'entretien d'au moins un détecteur de fumée normalisé dans les habitations, et donc son renouvellement en cas de dysfonctionnement.

La responsabilité de l'installation du détecteur, initialement confiée à l'occupant a été transférée au propriétaire du logement (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite "Alur" modifiant l'article L.129-8 du CCH et décret n° 2015-114 du 2 février 2015 modifiant l'article R.129-13 du CCH).

Dans le cas d'un logement mis en location, le propriétaire doit s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Le locataire, en sa qualité d'occupant, demeure responsable de l'entretien du détecteur et doit assurer le renouvellement de celui-ci, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Par exception, la responsabilité de l'installation du détecteur et de son entretien incombe :

 au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logementsfoyers (...) dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autre que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées; aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative de gestion locative sociale pour les logementsfoyers et logements familiaux gérés par ces organismes.

Les caractéristiques techniques du détecteur de fumée normalisé et les conditions de son installation, de son entretien, et de son fonctionnement ont été précisées par l'arrêté du 5 février 2013.

II. DETECTEUR AUTONOME DECLENCHEUR (DAD) EN PARTIES COMMUNES

Dans les habitations relevant des 3èmes famille A et au-dessus de la réglementation sécurité incendie, les dispositions suivantes doivent être appliquées: en partie haute de l'étage le plus élevé, la cage d'escalier doit comporter un dispositif fermé en temps normal permettant, en cas d'incendie, une ouverture de 1 m2 au

moins assurant l'évacuation des fumées, c'est ce que l'on appelle un lanterneau ou encore un « skydome ».

L'ouverture de ce dispositif doit être asservie à un détecteur autonome déclencheur (DAD).

Le DAD permet de détecter localement à partir d'un ou deux éléments sensibles identiques des phénomènes relevant de l'incendie et à assurer la commande directe d'un organe asservi tel que :

- l'ouverture d'un exutoire de fumée (skydome) :
- le déverrouillage de portes d'issues de secours ;
- la fermeture de clapets ou volets dans une gaine de conditionnement d'air ;
- la fermeture de portes coupe-feux dans les parkings.

Le **Détecteur Autonome Déclencheur** (**DAD**) trouve son emploi dans tout établissement où les dispositions à prendre en regard de la sécurité incendie ne justifient pas la réalisation d'une installation de détection incendie avec dispositif central. Il n'est toutefois pas destiné à des usages domestiques.

L'appareil ne doit en aucun cas être utilisé pour assurer la commande d'un dispositif d'extinction automatique et / ou d'alarme d'évacuation. Le nombre de dispositifs commandés par un même appareil ne peut être supérieur à trois.

III. LE DÉTECTEUR DE FUMÉE A CHAMBRE D'IONISATION (DFCI) EN PARTIES COMMUNES

Le DFCI était jusqu'en 2011 la principale technologie utilisée pour assurer la détection d'incendie dans les établissements publics et professionnels recevant du public. Cela pouvait concerner des immeubles d'habitation comprenant ce type d'établissement.

"

La responsabilité de l'installation du détecteur, initialement confiée à l'occupant a été transférée au propriétaire du logement.

"

L'arrêté interministériel du 18 novembre 2011, paru au Journal Officiel le 3 décembre 2011, a imposé le recensement, le retrait progressif et le remplacement de tous les détecteurs de fumée à chambre d'ionisation (DFCI).

Les **Détecteurs de Fumée à Chambre d'Ionisation ou DFCI** fonctionnent sur le principe de l'ionisation de l'air générée par une faible source radioactive. Depuis quelques années, d'autres produits sont disponibles comme les détecteurs

optiques d'un niveau équivalent de fiabilité, mais sans risque sanitaire et environnemental.

Leur désinstallation et leur remplacement se font progressivement depuis 2011. Le retrait complet DFCI est prévu pour fin 2021. ces appareils doivent faire l'objet de précautions spéciales. Pour les démonter, les transporter, il faut être habilité. Pour les éliminer, il faut donc faire appel

à une entreprise agrémentée ASN. Les coûts sont typiquement de 25 € HT par détecteur et 95 € HT pour le transport.

Vous pouvez consulter l'Arrêté du 18 novembre 2011 à partir du lien suivant : arc-copro.com/ets1

La sélection des guides de l'ARC

La sécurité incendie en copropriété : maîtrisez ses enjeux technico-économiques

La sécurité incendie en copropriété est un domaine souvent oublié par les responsables de copropriété alors que les enjeux sont importants.

D'ailleurs, ce poste est souvent source d'abus, justifiant la rédaction d'un guide qui reprend l'ensemble des dispositions légales et les points sur lesquels il faut être particulièrement vigilant.



Les Mardis techniques de l'ARC

1234567

Programmation du 3^{ème} trimestre 2021

ARC a mis en place des formations techniques <u>renforcées</u> hebdomadaires. Tous les mardis de 14h30 à 17h00, 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 le mardi par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par l'ARC, sous forme de visioconférence gratuite en cliquant sur le lien :

www.mardistechniques.fr

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 3ème TRIMESTRE 2021 EN DISTANCIEL UNIQUEMENT (D)

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°					
	Juillet									
Mardi 06	Les travaux finançables par des CEE	LINHOME	2h30	14h30 - 17h00	1					
Mardi 13	Comment réussir la rénovation globale d'une copropriété	REANOVA	3h00	14h30-17h00	2					
	NF Habitat : une démarche qualité possible pour la rénovation ou l'exploitation de votre copropriété".	CERQUAL								
	Septembre									
Mardi 7	Comment réaliser des économies sur ses travaux de ravalement	SPEBI	2h30	14h30-17h00	3					
Mardi 14	Le financement des travaux avec MaPrime Renov	ENERGIE PULSE	3h00	14h30-17h00	4					
	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	ANNABELLE ROYER								
Mardi 21	La rénovation générale Tous Corps d'Etat	AFACO	2h30	14h30-17h00	5					
	La réfection des toitures	PACO RENOV								
Mardi 28	Le DTG pour les petites copropriétés	AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT COPROPRIETE SERVICES	2h30	14h30-17h00	16					

Le syndicat des copropriétaires face au devoir de conseil de l'architecte

Le syndicat des copropriétaires a l'obligation d'entretenir les parties communes de l'immeuble. Les travaux sont donc nombreux à réaliser au fil du temps. Le syndicat a parfois besoin d'être assisté par un architecte maître d'œuvre, notamment lors de travaux de grande ampleur. Malheureusement, les travaux ne se passent pas toujours comme prévus et le syndicat peut se trouver démuni quant à la responsabilité des différents intervenants. Nous allons faire le point ici sur l'obligation de conseil à laquelle est tenu l'architecte telle que définie par le code de déontologie des architectes et la jurisprudence.

I. L'OBLIGATION DE CONSEIL AU COMMENCEMENT DES TRAVAUX

L'obligation de conseil de l'architecte est permanente et continue. Elle commence à la signature par le syndic de son contrat de maîtrise d'œuvre.

En amont des travaux, le rôle de l'architecte est important. Il doit notamment

étudier la faisabilité des travaux. Toutes sortes de diagnostics doivent être réalisés. Ainsi, il a été jugé que l'architecte doit informer le syndicat sur les risques inhérents à la nature d'un sous-sol sur lequel s'implantera la construction.

De plus, l'architecte doit connaître l'ensemble des règles d'urbanisme auxquelles va être soumise la construction en question, telles que le PLU, soit le plan local d'urbanisme. Partant de là, l'architecte doit informer le syndicat du risque de rejet de la

demande de permis de construire. Et si l'architecte rédige des documents relatifs à la construction en ne vérifiant pas leurs conformités aux autorisations administratives délivrées (permis de construire), il commet alors une négligence grave.

Lors de l'étape de la consultation des entreprises, l'architecte a une obligation de vigilance. En effet, il doit conseiller le maître d'ouvrage si certaines entreprises n'ont ni la capacité, ni les compétences suffisantes pour réaliser le chantier. L'architecte devra d'ailleurs faire particulièrement attention à ce que chaque entreprise remplisse bien son obligation d'assurance – avec vérification des attestations d'assurance responsabilité civile des constructeurs. Cela évitera les mauvaises surprises au syndicat en cas de défaillance desdites entreprises.

Bien sûr en parallèle, l'architecte doit conseiller son client, le syndicat, de souscrire une assurance dommage-ouvrage lorsque celle-ci est obligatoire. Cette assurance permettra au syndicat d'être indemnisé des désordres de nature décennale qu'ils pourraient rencontrer dans les dix ans de la réception du chantier.



II. LE DEVOIR DE CONSEIL AU MOMENT DE LA RÉCEPTION DU CHANTIER

La réception des travaux est un moment important pour le syndicat des copropriétaires. Cette réception permet de clôturer le chantier mais elle est aussi le point de départ des garanties légales auxquelles sont tenus les constructeurs

Le syndicat, représenté par son syndic, étant un non professionnel a besoin de se faire assister par l'architecte qui a suivi les travaux afin que le procès-verbal de réception soit établi lors d'un rendez-vous avec des rapports de force équilibré entre les intervenants. Le syndic, assisté de l'architecte, pourra ainsi émettre des réserves afin de ne pas exonérer les entreprises de leurs responsabilités dans l'hypothèse d'un travail mal réalisé.

Lors de la réception, le maître d'ouvrage doit signaler à titre de réserve tous les vices apparents qu'il constate. L'architecte doit en cela l'assister. De plus, au titre de son devoir de conseil, l'architecte doit également conseiller à son client de réserver les vices cachés résultant de l'absence de prise en compte par les

entreprises des observations qu'il a formulé lors du chantier. Il faut ainsi noter que l'obligation de conseil de l'architecte ne prend fin qu'à la réception du chantier voir à la levée des réserves s'il y en a.

III. ENGAGER LA RESPONSABILITÉ DE L'ARCHITECTE POUR MANQUEMENT À SON DEVOIR DE CONSEIL

Le devoir de conseil de l'architecte découle du contrat signé entre le syndicat des coproprié-

taires et l'architecte. Ainsi si dans le cadre de son obligation de conseil l'architecte commet une faute, le syndicat pourrait engager sa responsabilité contractuelle. Il faudra pour cela que le syndicat prouve l'existence d'un préjudice qu'il aurait subi et qui serait la conséquence directe du défaut de conseil de l'architecte.

De son côté, l'architecte peut se dédouaner de sa responsabilité s'il peut prouver une sorte d'acceptation des risques par son client. Ainsi, l'architecte en prouvant qu'il a bien rempli son obligation de conseil de manière non équivoque peut voir sa responsabilité exonérée partiellement ou totalement. Le syndicat doit subir les conséquences de son choix à partir du moment où il a souhaité ne pas tenir compte des conseils qui lui ont été apportés.

Triple vitrage : bonne ou mauvaise idée ?

Que ce soit par les encouragements portés par les aides publiques à la rénovation énergétique ou tout simplement pour combattre le froid ressenti, le remplacement des fenêtres simple vitrage apparait comme l'un des moyens les plus simples de réduire les déperditions thermiques. Ainsi, la question se pose sur le niveau recherché d'isolation de ces nouveaux vitrages et, par conséquent, sur la pertinence du triple vitrage.

I. QU'EST-CE QUE LE TRIPLE VITRAGE ?

Si les doubles vitrages sont désormais un type de menuiseries répandu et courant, les triples vitrages représentent une quantité marginale des fenêtres instal-

lées. Pour comprendre ce qu'elles ont de différent, voyons quelles en sont les caractéristiques :

Tout d'abord, une fenêtre est composée d'un cadre fixe (le dormant) et d'un cadre ouvrant (battant, oscillant, oscillo-battant ou encore coulissant). Ces menuiseries peuvent être en pvc, bois, aluminium ou métal/bois et reçoivent en guise de partie vitrée un sandwich de trois verres intercalés par des lames d'air ou, plus

généralement, de gaz de type argon, krypton ou xénon. Ces gaz sont inertes et réduisent les transmissions internes par convection. Sur deux faces intérieures est déposée une couche intercalaire métallique transparente à basse émissivité. Quand la fenêtre bénéfice de gaz inerte et de l'intercalaire elle a la mention VIR (vitrage à isolation renforcée). Généralement, le nom des fenêtres fait apparaitre les épaisseurs (en mm) de l'alternance des vitrages et des lames. Par exemple : « Triple VIR 4/12/4/12/4 avec krypton – Ug = 0,5 ».

Une fenêtre triple vitrage présente donc, à première vue, le même aspect qu'une fenêtre double-vitrage. En y regardant de plus près, nous constatons, cependant, que le panneau vitré est plus lourd (le double de la masse), l'ensemble de la menuiserie est plus massif. La présence

de trois verres fait aussi que la quantité de lumière naturelle qui traverse la fenêtre est moindre que pour une fenêtre double-vitrage.

Voyons maintenant comment se comporte thermiquement une fenêtre à triple



Le triple vitrage présente des avantages thermiques intéressants mais ne peut être raisonnablement prescrit partout. Il est même à cantonner aux orientations nord et dans une démarche globale, de type « habitat passif ».



vitrage et posons-nous d'abord la question : « Comment mesure-t-on l'efficacité d'une fenêtre ? ».

II. QUELLES PERFORMANCES?

Les caractéristiques thermiques d'une fenêtre se mesurent grâce à plusieurs coefficients thermiques. A titre indicatif, celui du vitrage s'appelle $\mathbf{U}\mathbf{g}$ (pour \mathbf{U} = coefficient d'isolation thermique ; \mathbf{g} = \mathbf{g} lass verre en français) et mesure la performance de l'ensemble composé par les

trois vitrages et les deux lames intermédiaires composées d'air ou de gaz. Plus le U est petit, meilleure est l'isolation. A ce coefficient **Ug** s'ajoutent d'autres facteurs qui aboutissent à un coefficient thermique de l'ensemble total de la fenêtre

(avec la partie cadre) et qui se nomme **Uw** (w=window, fenêtre en français). Les coefficients **U** ont comme unité W/m².K (watt par mètre carré Kelvin). Un autre coefficient est important : celui mesurant le facteur solaire : **Sw**. Ce coefficient n'a pas d'unité : il se situe entre 0 et 1. Plus le **Sw** est grand, plus il y a pénétration des rayons du soleil à travers la fenêtre. Cela est très important pour capter les apports solaires en hiver. Ensemble, l'**Uw** et le **Sw** définis-

sent les performances de la fenêtre.

Ainsi, une fenêtre <u>double vitrage</u> en pvc avec profilé de qualité milieu de gamme, verre Ug=1,1 W/m².K et couche intercalaire métallique type Swisspacer V obtient un coefficient **Uw** = **1,26 W/m².K.**

Une fenêtre pvc cette fois-ci en <u>triple vitrage</u> avec un profilé de cadre de qualité milieu de gamme avec les mêmes verres Ug = 1,1 W/m².K et même couche intercalaire en Swisspacer V obtient un coefficient **Uw = 1,15 W/m².K.**

matériau	vitrage	profilé	intercalaire	ouverture	mesures	Uw (W/m².K)	Sw
	Ug = 1,1	double vitrage argon 4/16/4	métal		larg 100 v	1,22	0,60
PVC	Ug = 0,7	triple vitrage 4/12/4/12/4 krypton		battante	Larg. 100 x H. 160 cm	0,81	0,45

A noter que dans notre exemple nous avons choisi des vitrages à Ug différents en reprenant les performances des fenêtres le plus courantes dans chaque type de vitrage. Un verre à Ug moyen pour le double vitrage et un verre à Ug performant pour le triple vitrage.

Nous remarquons que :

- les performances thermiques ne sont pas très éloignées, le triple vitrage étant logiquement plus isolant.
- la fenêtre double vitrage laisse passer beaucoup plus de luminosité que la fenêtre triple vitrage.

Par ailleurs, les études acoustiques montrent que le triple vitrage a peu d'incidence sur l'affaiblissement acoustique. Il serait presque pareil à celui d'une fenêtre en double vitrage.

II. CERTIFICATS D'ECONOMIES D'ENERGIE

L'obtention des coefficients **Uw** et **Sw** vus ci-dessus nous permet de vérifier si les fenêtres sont éligibles aux Certificats d'Economies d'Energie (C2E). En effet, la fiche BAR-EN-104, qui détermine les conditions d'éligibilité et modalités de calcul pour les fenêtres isolantes, indique que les fenêtres doivent avoir :

Uw ≤ 1,3 W/m².K et **Sw** ≥ 0.30 Ou **Uw** ≤ 1,7 W/m².K et **Sw** ≥ 0.36

(pour une fenêtre de toit type velux le calcul est différente : **Uw** ≤ 1,5 W/m².K et **Sw** ≥ 0.36) Nous notons donc que les deux vitrages présentés en exemple sur le tableau respectent bien les conditions d'éligibilité aux C2E. Les travaux doivent, en outre, être fait par une entreprise labellisée RGE.

Les deux types de vitrages auront droit au même montant de subvention, même si l'un est plus performant que l'autre.

Le montant dépend de plusieurs facteurs et est variable dans le temps mais se situe actuellement aux alentours de 100€ par fenêtre.



III. VERDICT

Le triple vitrage est très intéressant dans les orientations plein *nord*. Les apports solaires ne sont pas ici une plus-value et le froid est plus intense. Néanmoins, vu son poids et ses dimensions, il est plus adapté pour des constructions neuves, car il faut pouvoir le supporter et l'insérer. Par ailleurs, il est préférable d'intégrer ce type de vitrage dans une démarche globale, par exemple dans les immeubles en « habitat passifs ».

Les désavantages sont plus éloquents : • en premier lieu, la réduction de l'apport solaire d'hiver. Sur les orientations est, sud et ouest la radiation solaire permet d'économiser de l'énergie de chauffage. A l'inverse, en été, le triple vitrage pourrait permettre moins de chaleur mais si l'on pose des fenêtres en double vitrage il est aisé de prévoir des occultations solaires telles des persiennes, volets, stores ou brises soleil.

- Les vitrages étant plus épais et lourds, la partie en menuiserie devra également être assez résistante et plus épaisse. La lourdeur de l'ouvrant peut aussi être gênante pour certains utilisateurs.
- Plus de matière et de matériaux sont employés, ce qui en fait un équipement écologiquement moins vertueux.
- Etant plus technique, le triple vitrage serait également plus fragile, notamment au niveau de l'étanchéité entre les feuilles de verre.
- Acoustiquement il n'est pas supérieur au double-vitrage.
- Le prix est plus élevé (50 à 80% plus cher que du double vitrage); ne donne pas droit à des subventions supplémentaires; les délais de fabrication sont plus longs car c'est un produit peu demandé.

Le triple vitrage présente des avantages thermiques intéressants mais ne peut être raisonnablement prescrit partout. Il est même, dans le climat tempéré français, à cantonner aux orientations nord et dans une démarche globale, de type « habitat passif ».

En outre, le triple vitrage n'est pas recommandé en rénovation.

En général, il est préférable d'investir dans des fenêtres à double-vitrage VIR de gamme moyenne ou haute.



NE PAS CONFONDRE LES FORMULAIRES DE PROCURATION DE VOTE AVEC CEUX DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

La loi du 10 juillet 1965 a prévu plusieurs moyens pour permettre à un copropriétaire de s'exprimer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Il peut bien évidemment se rendre à l'assemblée générale, mais également soit remettre un pouvoir à un tiers afin qu'il vote le jour de la réunion en son nom soit remplir le formulaire de vote par correspondance.

Ces deux dispositifs répondent à des utilités différentes et surtout à un encadrement légal et règlementaire strict qu'il ne faut pas confondre.

Un article publié sur notre site internet permet de préciser les particularités du formulaire de procuration de vote par rapport à celles de celui du vote par correspondance accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/693t

Convocation

L'assemblée générale mixte extraordinaire et ordinaire de l'ARC

aura lieu le mardi 14 septembre 2021 à 14 h 00

En vote par correspondance uniquement suivant la convocation, les modalités et le formulaire de vote figurant aux pages 42 à 44 de la revue n° 133 envoyée aux adhérents début juillet 2021 avec les pièces annexes aux résolutions misent sur le site internet de l'ARC dans la zone Vie de l'association (voir le chemin d'accès : arc-copro.com/yyt5). Cette convocation annule et remplace celle qui était prévue pour la date du 22 juin 2021 qui n'a pu se tenir pour raisons techniques.

ORDRE DU JOUR

Décisions à caractère extraordinaire :

• Approbation des modifications des statuts tel que proposées par le conseil d'administration

Décisions à caractère ordinaire :

- **1.** Approbation du rapport d'activité concernant l'année 2020
- 2. Approbation du rapport financier concernant l'année 2020
- **3.** Approbation des comptes de l'exercice 2020 après lecture des rapports du Commissaire aux comptes
- 4. Affectation du résultat de l'exercice 2020

- **5.** Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes pour six ans (2022-2027)
- **6.** Fixation des cotisations pour 2022
- 7. Information sur l'avancement du programme d'actions pour l'exercice 2021
- **8.** Approbation du programme d'actions pour l'exercice 2022
- **9.** Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2022

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

		re et ordinaire et à envoyer avant le 8 septembre 2021 à à l'adresse électronique « ag2021@arc-copro.fr »	ıu:
N° adhérent : Collectif :		Individuel :	_
Adresse :			_
Nom de l'adhérent individuel : Mr, Mr	ne		_
Nom du syndic non professionnel : N	Nr, M ^{me}		_
Ne pouvant pas participer à l'assemb	olée générale mixte, je donne pouvo	oir à :	-
N° adhérent :		avec pouvoir de substitution.	
Date	Signature		

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

Les documents annexés à l'ordre du jour sont à la disposition des adhérents sur le site de l'ARC (https://arc-copro.fr) à compter du 1er juillet 2021.

(Pavé en haut : ARC NATIONAL - Vie de l'Association - AGE et AGO septembre 2021)

Notice de participation à l'assemblée générale mixte de l'ARC (ordinaire et extraordinaire) qui se tiendra le 14 septembre 2021 à 14h00 uniquement par correspondance

onformément à l'article 9 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion des assemblées (prorogée jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire), qui prévoit que "les décisions des organes collégiaux peuvent être prises par voie de consultation écrite de leurs membres assurant la collégialité de la délibération", l'assemblée générale mixte de l'ARC du 14 septembre 2021 se tiendra uniquement par correspondance.

Cette décision se justifie par le fait que nous comptions plus de 14 000 adhérents au sein de l'ARC, ne permettant pas de garantir une salle suffisamment espacée pour accueillir dans le respect des mesures de distanciation physique l'ensemble des participants, même si l'on sait d'expérience que tous ne viendront pas.

Afin d'encadrer cette nouvelle organisation dérogatoire, nous vous présentons cette notice :

1. ENVOI DES CONVOCATIONS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ARC

Conformément à l'article 19 des statuts, dans cette revue n°133 du troisième trimestre 2021 est présentée en pages 42 la convocation officielle aux assemblées générales dans laquelle figure l'ordre du jour, ainsi qu'un pouvoir de mandat de représentation.

A cela est joint en page 44 un formulaire de vote par correspondance qui reprend les questions et résolutions soumises au vote inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale mixte.

2. MISE À DISPOSITION DES PIÈCES ET DOCUMENTS JOINTS

Conformément à l'article 19 des statuts, l'ensemble des pièces justificatives seront mises en ligne sur le site internet de l'ARC dans la rubrique « Vie de l'association » au 1^{ER} juillet 2021 au plus tard

La consultation de ces informations permettra à chaque adhérent de voter de manière éclairée sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

3. USAGE DU FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Chaque adhérent est invité à participer au vote des résolutions

à partir du formulaire de vote par correspondance.

Les résolutions doivent être votées en l'état sans pouvoir apporter de modification sur son libellé. Si une résolution comportait des modifications ou des ratures alors elle serait considérée comme ne participant pas au vote.

Le formulaire de vote par correspondance peut être envoyé par voie postale à l'adresse « ARC 7 rue de Thionville, 75019 Paris » à l'attention de M. Gérard Andrieux ou par mail à l'adresse « ag2021@arc-copro.fr ».

La date butoir de réception des formulaires de vote par correspondance est arrêtée au 7 septembre à 24 h 00. La date d'envoi du mail ou le cachet de la Poste fera foi.

Dans le cas où une personne représente plusieurs copropriétés adhérentes, il doit produire un formulaire de vote par numéro d'adhérent.

A ces fins, un modèle type de formulaire de vote par correspondance est disponible sur le site de l'ARC dans la rubrique « Vie de l'association ».

4. POUVOIR DE REPRÉSENTATION

Afin de répondre aux statuts, est joint à la convocation d'assemblée générale mixte un pouvoir de mandat de représentation.

Celui-ci consiste à permettre à un mandataire désigné de remplir pour le compte du mandant le formulaire de vote par correspondance. Pour être valable, le mandataire doit joindre au formulaire de votes, le pouvoir, situé en bas de la convocation, et dûment rempli par le mandant.

Le pouvoir envoyé par poste ou par mail doit impérativement comporter les noms et les numéros d'adhérents à l'ARC du mandataire et du mandant pour être valide.

En cas de défaut d'indication du mandataire, le pouvoir sera remis au président de l'ARC qui pourra le subdéléguer.

Conformément aux statuts, les mandats de représentation sont limités à cinq.

5. TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les assemblées générales de l'ARC se tiendront le 14 septembre 2021 à partir de 14h00.

Un huissier sera nommé pour valider la phase de dépouillement et s'assurer du bon enregistrement des votes exprimés par correspondance, en vue d'établir la feuille de présence et le procès-verbal. ■

Formulaire de vote par correspondance

Objet : Assemblée générale mixte extraordinaire et ordinaire de l'ARC Date et lieu : le 14 septembre 2021 à 14h00 au 7 rue de Thionville, 75019 Paris

Ce formulaire doit être adressé à :

ARC - Gérard Andrieux au « 7 rue de Thionville, 75019 Paris » ou à l'adresse électronique « ag2021@arc-copro.fr ».

Le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné avant la date limite du 8 septembre 2021. Je soussigné(e) Je soussigné(e) ayant comme numéro ayant comme numéro d'adhérent d'adhérent, avoir donné un pouvoir de représentation à numéro d'adhérent (joindre le pouvoir rempli, figurant en bas de la convocation). après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents mis à disposition sur le site internet de l'ARC dans la rubrique « vie de l'association » souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale de l'ARC, convoquée par le biais de la revue n° 133 du troisième trimestre 2021, le vote exprimé dans le tableau ci-dessous. Signature de l'adhérent ou du mandataire ayant obtenu un pouvoir : 1 - Assemblée générale extraordinaire *Cocher la case correspondante à votre vote(X) Question unique Résolution unique Pour* Contre* Abstention*

approuve les nouveaux statuts

Après avoir pris connaissance du projet, l'assemblée générale extraordinaire

2 - Assemblée générale ordinaire

Approbation des modifications des statuts de

l'ARC telles que proposées par le conseil

d'administration (Voir document n° 2)

*Cocher la case correspondante à votre vote (X)

Question	Résolution	Pour*	Contre*	Abstention*
1 – Rapport d'activité concernant l'exercice 2020. (Voir document n° 3)	1- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport d'activité du Conseil d'Administration concernant l'exercice 2020, approuve ce document.			
2 – Rapport financier concernant l'exercice 2020. (Voir document n° 4a)	2- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport financier du Conseil d'Administration concernant l'exercice 2020, approuve ce document.			
3 – Approbation des comptes de l'exercice 2020. (Voir rapports du commissaire aux comptes - document n° 4b et 4c)	3- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration concernant l'exercice 2020 et des rapports du commissaire aux comptes, approuve ces comptes qui se soldent par un résultat excédentaire de 701 594 €.			
4 – Affectation du résultat de l'exercice 2020	4- L'assemblée générale, après, avoir pris connaissance des comptes de 2020, décide sur proposition du Conseil d'Administration d'affecter le résultat excédentaire de l'exercice 2020, d'un montant de 701 594 €, au compte « report à nouveau » dont le montant après cette affectation s'élèvera à 1 227 914 €.			
5 – Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes	5- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition du Conseil d'Administration concernant le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes, approuve le renouvellement du mandat de monsieur DEVOS comme Commissaire aux comptes pour une durée de 6 ans (2022-2027) avec la société SCOREX comme suppléant.			
6 – Fixation du montant des cotisations pour 2022	6- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition du Conseil d'Administration de conserver le montant des cotisations, pour toutes les catégories d'adhérents, inchangées par rapport aux années antérieures, approuve cette proposition de maintenir inchangée le montant des cotisations pour l'année 2022.			
7 – Information sur le programme d'actions pour l'exercice 2021. (Voir document n° 5)	7- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avancement du programme d'actions voté en septembre 2020 concernant l'exercice 2021 prend acte de ce document élaboré par le Conseil d'Administration.	Sans vote Simple information		
8 – Approbation du programme d'actions pour l'exercice 2022. (Voir document n° 6)	8- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du programme d'actions proposé par le Conseil d'Administration concernant l'exercice 2022, approuve ce document.			
9 – Approbation du budget prévisionnel pour 2022. (Voir document n° 7)	9- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel pour l'exercice 2022 proposé par le Conseil d'Administration, approuve ce document.			

Climatiseurs sur des parties privatives



Question : Plusieurs copropriétaires ont installé des climatiseurs sur leurs balcons ou leurs terrasses privatives sans solliciter l'accord de l'assemblée générale ? Avaient-ils le droit de procéder ainsi et comment s'y opposer si cela génère des nuisances au sein de la copropriété ?



Réponse : Rares sont les immeubles qui sont équipés d'équipements collectifs de climatisation. La conséquence est que de nombreux copropriétaires, afin de faire face au réchauffement climatique, s'équipent

d'équipements individuels qu'ils installent dans leur appartement ou sur leur balcon ou terrasse privative attenant. C'est le cas en particulier des climatiseurs split composés d'une unité intérieure et d'une unité extérieure qui sont plus puissants, plus discrets et moins énergivores que les climatiseurs mobiles installés à l'intérieur des logements. Ils permettent de plus de climatiser plusieurs pièces à partir d'un seul dispositif extérieur. Ce qui pose problème, c'est la partie extérieure de ces équipements qui peut générer des nuisances sonores pour le voisinage et des dégradations des murs les supportant et qu'ils traversent pour alimenter les climatiseurs intérieurs

I. Est-il possible d'installer un climatiseur split sans avoir l'accord de l'assemblée générale ?

La première démarche à engager est de prendre connaissance des mesures prescrites par le règlement de copropriété concernant les installations autorisées sur les balcons et terrasses privatives. En règle générale, les seuls équipements autorisés sont des mobiliers de terrasse ou balcon légers, et amovibles n'affectant pas l'esthéthique et l'harmonie de l'immeuble et ne générant pas de nuisances vis-à-vis du voisinage.

Tout autre aménagement est interdit et doit être soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

II. Que faire si les copropriétaires n'ont pas respecté cette mesure ?

Il est impératif d'inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale afin que le syndicat des copropriétaires définisse sa politique en matière d'installation des climatiseurs, question qui n'était probablement pas d'actualité lors de l'élaboration du règlement de copropriété.

Soit la décision est d'accepter ce type d'installation ce qui régularisera de facto les installations des copropriétaires qui avaient anticipé cette opération. Cela devra se traduire également par une mise à jour du règlement de copropriété.

Soit la décision est de faire respecter le règlement de copropriété interdisant ces installations, l'assemblée générale devra alors voter une résolution imposant aux dits copropriétaires de retirer les équipements installés sur leurs balcons ou terrasses privatives.

III. Recommandations de l'ARC

De façon plus générale, nous recommandons aux copropriétés de se positionner lors d'une prochaine assemblée générale sur cette question qui va prendre de plus en plus d'importance dans le contexte de réchauffement climatique que nous sommes en train de vivre.

Documents par voie électronique



Question : Le syndic peut-il expédier tous les documents aux copropriétaires par voie électronique ?



Réponse : En cette ère de dématérialisation, les syndics professionnels n'échappent pas à la volonté d'expédier aux copropriétaires tous les documents du syndicat par voie électronique, et ce de manière unila-

térale. Une telle démarche est-elle totalement régulière ?

C'est le décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 qui a mis en place la dématérialisation des notifications et des mises en demeure dans les copropriétés.

Quels sont les documents que le syndic peut envoyer légalement aux copropriétaires par voie électronique ?

L'article 64 du décret du 17 mars 1967 dispose que le syndic peut transmettre aux copropriétaires par voie électronique :

- tous les documents devant leur être obligatoirement notifiés à savoir la convocation des assemblées générales (article 11 du décret du 17 mars 1967), et la notification de leur procès-verbal (article 42 de la loi du 10 juillet 1965) aux opposants et défaillants ;
- les mises en demeure qui concernent essentiellement les copropriétaires en retard de paiement de charges : provision ou régularisation (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Quels sont les pièces exclues pour l'heure de l'expédition par voie électronique ?

Le syndic doit encore adresser aux copropriétaires par courrier postal simple les appels de provisions, de charges courantes et exceptionnelles (article 35-2 du décret du 17 mars 1967).

Quelle démarche le syndic est-il tenu de respecter pour pouvoir notifier légalement par voie électronique ?

Le syndic a l'obligation de requérir l'accord exprès de chaque copropriétaire selon l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'expression de cet accord est encadrée par l'article 64-1 du décret du 17 mars 1967 qui offre deux possibilités :

- soit par la consignation de la demande de chaque copropriétaire intéressé dans le procès-verbal de l'assemblée générale ;
- soit par l'acceptation par courrier individuel envoyé en courrier recommandé.

Chaque copropriétaire est en mesure de rétracter son accord à tout moment. Pour conclure, non, le syndic ne peut pas envoyer tous les documents par voie électronique, et cet envoi ne peut résulter d'une décision unilatérale de celui-ci, comme s'y emploient pourtant de nombreux professionnels.

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

ARC GRAND CENTRE

sur notre site internet)

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 : arcgc@outlook.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 : contact@arcpaca.fr
Site internet : www.arcpaca.fr
Permanence téléphonique adhérents :
lundi, jeudi de 9h à 12h
Permanence téléphonique
administrative : Lundi, mardi, jeudi,

ARC RHONE-ALPES

vendredi de 14h à 17h

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

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

Antenne Midi-Pyrénées

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

Antenne Béarn et Hautes-Pyrénées

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

Antenne Côte Basque et Landes

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

ARC LANGUEDOC-ROUSSILLON

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

11 avenue d'Assas - 34000 Montpellier Tél : 04.99.53.87.33 - Fax : 09.72.23.21.92 Portable : 06.84.39.98.09 Email : contact@arc-lr.fr Site internet : http://www.arc-lr.fr Permanence téléphonique : lundi au vendredi de 9h à 12h Réception des copropriétaires

Déplacements possibles (nous consulter préalablement)

uniquement sur rendez-vous.

ARC HAUTS-DE-FRANCE

Dpts.: 02, 59, 62

Maison de l'Environnement 106 avenue du Casino 59240 Dunkerque

Maison des Associations 74 rue Royale - 59000 Lille Portable : 06.47.89.98.52

Email: arc5962@laposte.net Site internet: www.arc-hautsdefrance.fr Permanences bimensuelles: Lille, Dunkerque (voir site internet)



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

En gras: chiffre provisoire de l'indice

• (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.ffbatiment.fr) contrats d'assurance - 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	
2019 2020 2021	993.5 995.1 1022.3	994.5 995.2	994.2 996.8	994.3 1000.5	2020 2021	0.87% 0.79%	0.84%	+ historique sur le site

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

Année/		Valeurs trir	nestrielles		Moyenne annuelle sur 4 derniers Trim			
Trimestre	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim
2019 2020 2021	1728 1770	1746 1753	1746 1765	1769 1795	1715.75 1757.75	1727.50 1759.50	1730.75 1764.25	1747.25 1770.75

2021													
Année/mois		Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
• Indice 1/2 Produits en Cuivre ou Alliages (www.indices.insee.fr) indice 2444401													
2019 01/01/18,Coe 2020 0.9251 - Nvel 2021 Anc Théorig	ind x coef =	98.9 106.0 117.1	101.4 103.6 123.0	103.5 100.6 130.0	105.1 97.9	102.1 96.9	98.6 101.7	101.7 104.6	101,0 103.6	101.4 107.4	101.8 105.6	102.9 109.9	105.4 110.4
• (ICHT-IME) e	x TS1 Ind	ice Coût N	I.O. indust	ries Méca	niques &	Electrique	es (www.	indices.ii	nsee.fr) ir	ndice 156	5183		
2019 01/01/09,Coo 2020 =1.43 - Nouv 2021 Ancien Théo	x coef =	123.7 126.3 128.5	124.0 126.4	124.3 126.5	124.6 126.6	124.8 127.0	125,0 127.4	125.3 127.5	125.4 127.6	125.6 127.7	125.8 127.8	126.0 128.0	126.1 128.3
• (FSD1) Indice	e Frais et	Services I	Divers (ex	Psd A) (w	ww.lemoi	niteur-ex	pert.com	code Fso	d1) via abr	nt			
2019 2020 (79% EBI + 21 2021	1% TCH)	134.2 133.2 132.8	134.1 132.1 136.6	133.9 128.3 137.1	134.2 124.1	133.2 124.1	131.9 125.8	133.1 127.2	133.7 127.5	133.5 127.7	133.6 127.8	133.8	133.7
• (FSD2) Indic	e Frais et	Services I	Divers (ex	Psd B&C)	(www.ler	noniteur-	expert.c	om code	Fsd2) via	abnt			
2019 2020 (72%EBIQ 2021 + 20% TCH +	8%ICC)	130.9 131.1 129.7	130.9 130.5 133.9	130.9 128.1 134.4	131.3 125.4	130.7 125.5	129.9 126.6	130.7 127.7	131.1 127.8	131.0 127.9	131.2 128.0	131.2	131.4
• (FSD3) Indic	e Frais et	Services	Divers (ex	Psd D) (w	ww.lemor	niteur-ex	pert.com	code Fsc	l3) via abr	it			
2019 2020 (43% EBIQ + 2021 10% ICC)	47% TCH +	128.3 129.5 131.5	128.6 129.1 131.7	128.8 127.1 132.0	129.5 124.9	129.1 125.2	128.8 126.4	129.6 127.5	129.7 127.4	129.3 126.9	129.6 126.8	129.4	130.0
• (EBIQ) Indice	e Prix à la	Production	on (www.i	ndices.in	see.fr) in	dice 0105	34841 - E	nergie, B	iens Interi	médiaire:	s, Biens c	l'investis	sement
2019 01/01/18, Co 2020 0.9436 - Nou 2021 Anc Théoriqu	v ind x coef = ue	106.1 105.8 106.1	106.5 104.9 107.5	106.4 103.0 108.6	106.2 100.3 108.8	105.5 99.9	104.7 101.0	105.3 101.8	105.5 102.2	105.5 102.6	105.5 102.4	106.1 103.1	105.9 104.5
• (EBI) Indice	Prix à la 🏻	Production	າ (www.in	dices.ins	ee.fr) ind	ice 01053	4840 - E	ns Energi	e, Biens Ir	ntermédi	aires		
2019 01/01/18, Co 2020 0.9455 - Nou 2021 Anc Théorigi	v ind x coef =	107.8 106.8 106.5	108.3 105.5 108.5	108.1 102.6 110.0	107.8 98.7 110.2	106.8 98.1	105.6 99.5	106.5 100.8	106.8 101.3	106.7 101.7	106.6 101.4	107.5 102.5	107.0 104.3
• (TCH) Indice	Prix à la	Consomm	ation Ser	vices (ww	w.indices	.insee.fr)	Transpo	ort, Comn	nunication	ı, Hôtelle	rie		
2019 01/12/15,Coe 2020 1.32873 Nouv 2021 Ancien Théo	x coef = rique	103.4 105.57 105.01	103.97 105.37 105.69	104.37 103.85 106.26	105.56 102.56 106.26	105.33 102.98	105.59 104.17	106.35 105.21	106.09 104.89	105.09 103.48	105.64 104.72	105.12 105.10	106.25 105.41

• (IRL) Indice de Révision des loyers, INSEE (www.insee.fr code 000151333) Voir sur le site

• (BT 48) Indice Ascenseur (www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site
• (BT 40) Indice Chauffage Central www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site
• Indice Nettoyage Parties Communes d'habitation (001664535 www.indices.insee.fr) Voir sur site

contrats location immobilière contrats d'ascenseur contrats chauffage contrats nettoyage

Avenant salaires (gardiens/concierges, employés d'immeuble) nº100 en vigueur au 1er août 2020 (avec effet rétroactif au 1/04/20). 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 nº IDCC 1043).

SMIC horaire: au 1er janvier 2021: 10,25 € x 151,67 h = 1.554,58 € / mois • Minimum Garanti: au 1er janvier 2021: 3,65 € (décret du 16/12/20)

Astreinte de nuit: 155,00 € (seulement pour contrat antérieur au 1er janv 2003) • Tri sélectif: 1,15 €/lot principal minimum 23 € brut maximum 184 € brut (seulement pour les gardiens)

Salaire fourni en nature : logement et autres avantages.

Logement : Minimum logement au 1er janvier 2021 : 71,20 € (maximum : 60 m²)

Avec indice IRL 130.26 (4ème Trim 2019) **Catégorie logement** en €/m² à compter du 01/04/20 : 1 = 3,217 € - 2 = 2,540 € - 3 = 1,876 €

(avenant n°100) Autre avantages :

au 1er avril 2020 : 0,1605 €/kWh,

Electricité: 55 kWh, soit **8.83 €** 92 kWh, soit **14.77 €** Gaz: Chauffage: 120 kWh, soit 19.26 € Eau chaude: 98 kWh, soit 15.73 €

valeur d	lu point	valeur fixe	[(Coef hiérarchique	Issu de la pesée du poste, définissant un nombre de points		
Α	В		X Valeur point)	Suivant la catégorie		
1,3266 €	1,5557 €	770,00 €	→ Valeur fixe]	Pour les 2 catégories		
Date de	Date de valeur		e de valeur 01/04/2020		X Taux emploi (en h) ou Nb UV	(catégorie A) employé immeuble : en heure soit 151,67 h
			A raux emptor (en ii) ou Nb ov	(catégorie B) gardien : en UV soit 10 000 UV		
			/ 151,67 h ou 10 000 UV			

FORMATIONS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

Compte tenu des risques sanitaires, les formations seront dispensées uniquement en ligne et ce jusqu'à nouvel ordre. Pour obtenir le lien de connexion il suffit de s'inscrire auprès de l'accueil de l'ARC qui vous l'enverra sur votre adresse mail.

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
Les bornes de recharge de véhicules électrique en copropriété	Pierre CAO DUC	Jeudi 1 ^{er} juillet 2021
Savoir lire un grand-livre	Laurence VILSALMON	Jeudi 8 juillet 2021
Comprendre en quoi consiste l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)	Camille MOREL	Jeudi 15 juillet 2021
Bailleur/locataire : les obligations réciproques	Angela ROBERT	Jeudi 22 juillet 2021

CONGES DE L'ARC

Mission et rémunération du syndic professionnel	. Marie BRULON	Jeudi 26 août 2021
Choisir son maître d'œuvre/architecte	Stanko TRIFUNOVIC	Jeudi 2 septembre 2021
La tenue de l'assemblée générale	Christophe GRAND	Jeudi 9 septembre 2021
Les contestations de l'assemblée générale	Laura LIPPMANN	Mercredi 15 septembre 2021
Recouvrement des charges	Martine WAKIN	Jeudi 23 septembre
Comprendre les annexes comptables	Laurence VILSALMON	Jeudi 30 septembre
Le conseil syndical	Laëtitia LUPART	Mercredi 6 octobre 2021
La convocation de l'assemblée générale	Emmanuel JAUNEAU	Jeudi 14 octobre 2021

ATTENTION NOUVELLE ADRESSE POUR LES INCRIPTIONS : formations@arc-copro.fr

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 20h en visioconférence

Inscription par mail : formations@arc-copro.fr

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

Pour en savoir plus:

