

La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété

ACTUALITÉS

Les nouvelles dispositions dérogatoires en matière de tenue d'assemblée générale pour répondre au covid-19

DROIT

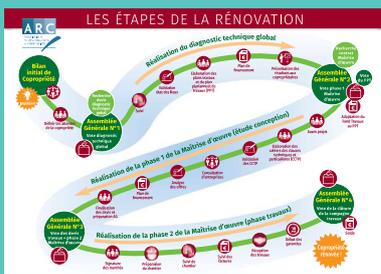
La procédure en injonction de payer modifiée par le décret du 11 octobre 2021 applicable depuis le 1^{er} mars 2022

DOSSIERS

Les résolutions qu'il faudra particulièrement contrôler et les questions inscrites dans l'ordre du jour

GESTION

Les étapes de la rénovation en copropriété



SERVICES

Les services d'assistance progressive à destination des syndics non professionnels

Nouveau service d'analyse des documents comptables

Les résolutions qu'il faudra particulièrement contrôler et les questions à inscrire dans l'ordre du jour

En supplément avec votre revue



VOILÀ L'ORDRE DU JOUR!

N'HÉSITÉZ PAS À Y APPORTER DES CORRECTIONS, VOUS AVEZ 3 BONNES MINUTES AVANT QU'IL SOIT ENVOYÉ!



N°136 | 2^{ème} trimestre 2022

- ACTUALITÉS ■ ÉVÉNEMENTS ■ DOSSIERS ■ VRAI/FAUX ■ DROIT ■ BAILLEURS ■ GESTION ■ SYNDICS BÉNÉVOLES ■ COPROPRIÉTÉ-SERVICES ■ NOUVEAUX SERVICES ■ TRAVAUX ■ LE COIN DE L'EXPERT ■ CONTRECHAMPS ■ VIE DE L'ASSOCIATION ■ INDICES ■ FORMATIONS



ÉDITORIAL	3	GESTION	31
ACTUALITÉS	4	Les étapes de la rénovation en copropriété	31
Les nouvelles dispositions dérogatoires en matière de tenue d'assemblée générale pour répondre au covid-19	4	Les majorités de vote des résolutions en assemblée générale	34
L'ARC est plus représentative que jamais au sein de la commission mixte paritaire des gardiens et employés d'immeuble	6	 Comment faire profiter l'ensemble des conseillers syndicaux des préconisations et informations publiées sur le site de l'ARC à travers sa lettre d'information mensuelle ?	36
De nouvelles règles en matière de mise en conformité du règlement de copropriété, fixées par la loi « 3DS »	7	SYNDICS BÉNÉVOLES	37
 L'ARC saisit la ministre de la transition écologique face à l'explosion du prix du gaz : une réaction qui n'a pas tardé	8	Les services d'assistance renforcée à destination des syndics non professionnels	37
La rétrospective du quinquennat d'Emmanuel Macron sur sa politique de gestion des copropriétés	9	COPRO-SERVICES	39
Le transfert des canalisations de gaz dans les copropriétés validé par la loi 3DS	13	Les Mardis techniques de l'ARC-SERVICES	39
ÉVÉNEMENT	14	TRAVAUX/RÉNOVATION	40
Formation le mardi 21 juin 2022 sur le thème : « Les droits et pouvoirs du conseil syndical. »	14	Enduits Isolants : une amélioration thermique du bâti	40
DOSSIER	15	VIE DE L'ASSOCIATION	43
Les résolutions qu'il faudra particulièrement contrôler et les questions à inscrire dans l'ordre du jour	15	Assemblée Générale mixte extraordinaire et ordinaire de l'ARC	43
Le rôle du bureau de séance de l'assemblée générale	20	NOUVEAUX SERVICES	44
VRAI/FAUX	22	Nouveau service d'analyse des documents comptables	44
Les pouvoirs et obligations du syndic	22	LE COIN DE L'EXPERT	45
DROIT	24	Vos questions : les réponses de nos experts	
La procédure en injonction de payer modifiée par le décret du 11 octobre 2021 applicable le 1 ^{er} mars 2022	24	• Peut-on faire peser sur un lot d'habitation reconverti en cabinet médical les réparations sur les parties communes qui se multiplient ?	45
JURISPRUDENCES PRATIQUES		• Tarification en fonction de l'heure d'intervention ?	45
La contestation des décisions d'assemblée générale	27	ADRESSES ARC RÉGIONALES	46
BAILLEURS	29	CHIFFRES ET INDICES	47
La fixation du montant du loyer, une liberté plafonnée	29	FORMATIONS	48

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

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901

Siège social : 7, rue de Thionville - 75019 Paris

Téléphone : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63

Mail : contact@arc-copro.fr - Site internet : www.arc-copro.fr

Directeur de la Publication : Gérard ANDRIEUX - Directeur de la Rédaction : Emile HAGEGE

Rédacteur en chef : Emile HAGEGE - Réalisation : AB Communication - 19, rue Nicolai - 75012 Paris

Dépôt légal : Avril 2022 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France - Crédit photos : ©123RF/Depositphotos - Dessin couverture : Ysope



Le numéro :

5 € pour les adhérents

6 € pour les non-adhérents

Abonnement annuel :

20 € (4 numéros) pour les adhérents

24 € (4 numéros) pour les non-adhérents

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

Toute reproduction, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation préalable de l'ARC, propriétaire des droits. © ARC 2022

Cher.e.s adhérent.e.s,

On pourrait presque croire qu'il s'agit d'un « poisson d'avril », et pourtant alors que la quasi-totalité des restrictions sanitaires ont été levées avec la suppression du « passe vaccinal », les syndicats peuvent encore et jusqu'au 31 juillet 2022 interdire les assemblées générales en physique, pour qu'elles se déroulent intégralement de manière dématérialisée ou pire par correspondance.

Une aberration qui néanmoins permettra d'identifier les syndicats professionnels qui n'hésiteront pas à profiter de cette aubaine légale pour réduire la participation démocratique des copropriétaires à leurs assemblées générales en les tenant uniquement par correspondance.

Ainsi, on pourrait résumer la situation par le dicton suivant : « Dis-moi comment s'est tenue ton assemblée générale, je te dirai qui est ton syndic. »

Le covid-19 a sans aucun doute bouleversé le fonctionnement des copropriétés, avec des professionnels, et en particulier des syndicats, qui ont profité de cette crise sanitaire.

A présent il est essentiel que le conseil syndical redresse la situation en corrigeant les différentes dérives constatées.

C'est dans ce contexte particulier que l'ARC a souhaité marquer les esprits en éditant un nouveau « Canard » qui s'intitule « Les Pigeons Déchaînés » et qui a justement pour vocation de mettre en évidence, avec humour, les dérapages des syndicats professionnels nécessitant des mesures correctives que doit prendre aussi bien le conseil syndical que l'ARC. (Voir document joint à la revue)

L'un des leviers de ce redressement est l'assemblée générale dans laquelle sont prises des résolutions qui ont un impact direct sur le fonctionnement de la copropriété, ainsi que sur les relations contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et le syndic.

C'est dans ce cadre qu'il est nécessaire de préparer les sujets qui seront abordés lors de la prochaine assemblée générale, et pour cela un dossier est consacré dans cette revue à l'ensemble des questions et résolutions qu'il faudra traiter au cours de la prochaine assemblée générale. (Voir page 15)

Les défis que devront relever les syndicats de copropriétaires ne s'arrêtent pas là !

En effet, dans quelques jours se déroulera une élection présidentielle qui impliquera une nouvelle politique du logement.

Cela impliquera nécessairement de nouvelles réformes, notamment en matière de droit de la copropriété avec des lobbies de professionnels de plus en plus structurés pour défendre avant tout le modèle économique, même si cela doit léser les copropriétés.

C'est face à ce risque qu'il est essentiel que l'ARC continue à siéger au sein des différentes instances délibératives, alors même que les chambres professionnelles s'acharnent pour limiter, voire neutraliser tout moyen d'influence de notre association.

A cela s'ajoute un second défi qui est le pouvoir d'achat des copropriétaires.

Outre l'invasion innommable de l'Ukraine par la Russie, la conjoncture géopolitique et sanitaire nous place dans une situation des plus incertaines.

Pour commencer, cela nous entraîne vers une explosion du prix des énergies et des matériaux, ce qui peut conduire des copropriétés dans une précarité énergétique et provoquer un gel dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique pourtant indispensables.

Les conseillers syndicaux et les copropriétaires doivent être conscients de cette réalité, quand bien même les pouvoirs publics annoncent l'instauration de boucliers tarifaires qui en tout état de cause permettront, au mieux, d'atténuer l'impact sans pour autant le neutraliser.

Pour éviter cette paralysie des copropriétés, il est indispensable d'entamer une maîtrise des charges qui doit passer par une optimisation des consommations énergétiques et plus généralement par une réduction des charges de copropriété.

Consciente de ces enjeux, l'ARC continue de développer des services et assistances pour vous permettre d'affronter ces difficultés. L'année 2021, étonnamment, nous a permis de dégager des excédents importants. Cela nous a permis de solder le prêt contracté pour l'achat de nos locaux et nous facilitera pour cette année la mise en place de nouvelles assistances à nos adhérents sans augmentation de cotisation (inchangée depuis plus de 8 ans).

Par ailleurs, le 21 juin prochain, il y aura une assemblée générale mixte chargée, entre autres, d'élire les futurs membres du conseil d'administration. (Voir page 43)

Si vous envisagez de participer à cette aventure passionnante, je vous invite à me joindre ou l'un des membres actuels avant fin avril pour en discuter librement.

Croyez cher.e.s adhérent.e.s en notre engagement le plus total pour défendre sans compromis la cause des copropriétés et vous assister dans l'ensemble des missions que vous avez accepté d'assumer. ■



Gérard Andrieux
Président de l'ARC

Les nouvelles dispositions dérogatoires en matière de tenue d'assemblée générale pour répondre au covid-19

Le 16 janvier dernier a été définitivement adoptée la loi « renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire et modifiant le code de la santé publique ». Après une saisine du conseil constitutionnel, la loi n° 2022-46 du 22 janvier 2022 a été définitivement publiée.

Pour faire face aux contraintes sanitaires, l'article 9 de cette loi prévoyait originellement de donner une habilitation au gouvernement pour légiférer par voie d'ordonnance en matière de gestion des copropriétés.

Alors que cet article avait été adopté en première lecture par les députés, les sénateurs ont, quant à eux, souhaité que les mesures dérogatoires soient précisées dans la loi afin d'éviter de donner un blanc-seing au gouvernement.

L'article 9 a donc été remanié pour préciser clairement les échéances et les dispositions dérogatoires, en modifiant l'ordonnance originelle n° 2020-304 du 25 mars 2020, relative au contrat de syndic et aux tenues des assemblées générales.

Précisons que les dispositions dérogatoires relatives au contrat de syndic ne sont plus d'actualité, puisqu'elles concernaient les mandats arrivés à échéance entre le 1er janvier 2022 et le 15 février 2022.

À travers ce dossier, nous allons indiquer les dispositions dérogatoires toujours en place, en précisant les éléments à contrôler pour éviter tout effet d'aubaine pratiqué par un nombre certain de syndics professionnels.

I. UNE POSSIBILITÉ POUR LE SYNDIC D'INTERDIRE LA TENUE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN PHYSIQUE

L'article 22-2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée par la loi « renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire » a précisé les dispositions dérogatoires en matière de tenue des assemblées générales. Ces mesures sont valables jusqu'au 31 juillet 2022.

Le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique. Dans ce cas, les copropriétaires doivent participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique

permettant leur identification, ainsi que par le biais du vote par correspondance. Le texte ne précise pas si les frais liés à la tenue de l'assemblée générale de manière électronique doivent être à la charge du syndic ou du syndicat des copropriétaires.

Selon notre analyse, il faut distinguer les cas en fonction des motifs invoqués par le syndic pour ne pas tenir l'assemblée générale en physique.

compte tenu de la configuration de la copropriété il est très difficile, voire impossible de tenir l'assemblée générale en physique, le syndicat des copropriétaires devra prendre en charge la dépense.

Ceci étant dit, le coût doit rester raisonnable sans imposer la souscription d'un contrat de prestation qui prévoit une clause de tacite reconduction qui impliquerait une facturation annuelle, quand bien même aucun copropriétaire ne solliciterait de participer à l'assemblée générale de manière électronique.

Ce même article précise, que par dérogation, lorsque le recours à la visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique est impossible pour des raisons techniques et matérielles le syndic peut prévoir, après avis

du conseil syndical, de tenir l'assemblée générale uniquement par correspondance. Dans ce cas, les prestations fournies par le syndic au titre du traitement des formulaires de vote sont comprises dans le forfait.

“
La tenue en physique de l'assemblée générale n'est pas interdite d'autant plus que les réunions sont autorisées et que le passe vaccinal a été suspendu depuis le 14 mars dernier.
”

En effet, s'il s'agit d'une simple commodité pour éviter au gestionnaire de se déplacer, il reviendra alors au cabinet de prendre en charge les frais.

En revanche, si le syndic démontre que

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ ces dispositions dérogatoires prennent fin au 31 juillet 2022 ;
- ✓ la tenue en physique de l'assemblée générale n'est pas interdite d'autant plus que les réunions sont autorisées et que le passe vaccinal a été suspendu depuis le 14 mars dernier ;
- ✓ à défaut de tenir l'assemblée générale en physique, le syndic doit privilégier la tenue de manière dématérialisée, permettant de garantir les échanges et débats entre les copropriétaires pour éventuellement amender les projets de résolutions soumises ;
- ✓ le recours à l'assemblée générale uniquement par vote par correspondance est envisageable que si la tenue de la réunion en dématérialisée est impossible. Le législateur a modifié les termes initialement prévus dans l'ordonnance du 25 mars 2020, en supprimant « n'est pas possible » par « impossible ». Cette impossibilité doit être la conséquence de deux empêchements pour les raisons suivantes :
 - **1^o des raisons techniques** : le syndic doit justifier pourquoi il est techniquement impossible de tenir l'assemblée générale de manière électronique. Il faut qu'il démontre, par exemple, que dans la région où se tient l'assemblée générale le débit d'internet n'est pas suffisant et qu'il n'est pas possible d'assurer une audioconférence.
 - **2^o des raisons matérielles** : là aussi, le syndic doit justifier des blocages matériels qui ne permettraient pas de tenir l'assemblée générale de manière dématérialisée. On peut supposer un nombre trop important de copropriétaires qui doivent, de manière simultanée, participer à l'assemblée générale.
- ✓ lorsque le syndic décide de tenir l'assemblée générale uniquement par correspondance, il doit obtenir, au préalable, l'avis du conseil syndical. Cette mesure est prévue pour que justement le syndic justifie son choix en démontrant que les deux conditions énumérées ci-dessus sont réunies. Le conseil syndical devra exiger que son avis soit mentionné aussi bien dans la convocation que dans le procès-verbal de l'assemblée générale ;
- ✓ l'ensemble des prestations liées à la gestion des formulaires de vote dans le cadre d'une assemblée générale qui se tient uniquement par correspondance, doivent être comprises dans le forfait de base ; Par conséquent, le dépouillement, le contrôle, l'enregistrement et le calcul des voix doivent être compris dans le forfait de base, ne permettant pas au syndic de facturer de prestations complémentaires ou des vacations horaire. De plus, le syndic ne peut pas faire appel à une société extérieure pour réaliser cette tâche en faisant supporter la facture à la copropriété. Cette mesure de bon sens a été demandée par l'ARC au vu des nombreux abus pratiqués en la matière par les syndicats professionnels.

II. UNE ORGANISATION SPÉCIFIQUE POUR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES CONVOQUÉES QUI NE PEUVENT SE TENIR.

L'article 22-3 de de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée par la loi « renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire » prévoit une disposition spécifique lorsque le syndic décide de tenir l'assemblée générale en utilisant les mesures dérogatoires alors qu'elle a déjà été convoquée pour une tenue en physique. Dans ce cas, il doit informer les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information. Lorsque le délai de 15 jours ne peut être respecté compte tenu du fait que la date de l'assemblée générale a déjà été arrêtée, le syndic peut la reporter en utilisant des dispositions dérogatoires.

Dans ce cas, il doit en informer les copropriétaires, au plus tard le jour de la tenue de l'assemblée, par tout moyen permettant d'établir avec certitude cette

information. Cette assemblée générale se tient dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date initialement prévue.

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ dans la mesure où l'assemblée générale a été convoquée, jusqu'au jour de sa tenue, le syndic peut la reporter et en informer les copropriétaires ;
- ✓ lorsque le syndic décide de reporter l'assemblée générale, celle-ci devra se tenir au minimum 15 jours après la date de l'assemblée générale initialement prévue ;
- ✓ le législateur précise qu'il s'agit d'un report de la tenue de l'assemblée générale impliquant qu'il n'est pas nécessaire de la reconvoquer en notifiant les copropriétaires. La seule exigence est que le syndic doit informer par tout moyen les copropriétaires du report permettant d'établir avec certitude la date de réception de cette information ;
- ✓ compte tenu du fait qu'il s'agisse d'un report de l'assemblée générale, le syndic ne pourra pas la considérer comme une assemblée générale supplémentaire entraînant une facturation complémentaire.

III. MODALITÉS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORGANISÉES AU VU DES DISPOSITIONS DÉROGATOIRES.

L'article 22-2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée par la loi « renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire » définit les modalités d'organisation des assemblées générales qui ont été convoquées en vertu des dispositions dérogatoires.

1° Lorsque l'assemblée générale se tient uniquement par correspondance, la convocation ne doit pas mentionner de lieu de réunion.

2° Lorsque l'assemblée générale se tient de manière dématérialisée, la convocation doit préciser que les copropriétaires bénéficient toujours de la possibilité de voter par correspondance.

3° Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, la convocation doit préciser que

les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance.

4° Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance. 5° Le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale.

IV. UNE EXTENSION DU TAUX DE REPRÉSENTATION DES VOIX DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES AU-DELÀ DE TROIS POUVOIRS.

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'un copropriétaire ou un mandataire qui détient plus de trois pou-

voirs ne peut pas représenter plus de 10 % des voix du syndicat des copropriétaires.

L'article 22-4 de l'ordonnance du 25 mars 2020 (modifiée par la loi « renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire ») a augmenté ce taux à 15 %, et ce, jusqu'au 31 juillet 2022. ■

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ de manière générale, cette mesure concerne les mandataires ayant plus de trois pouvoirs ;
- ✓ le taux de 15 % doit inclure les voix du copropriétaire détenteur de pouvoirs ;
- ✓ l'évolution de 10 à 15 % est valable jusqu'aux assemblées générales qui se tiendront au plus tard au 31 juillet 2022.

L'ARC est plus représentative que jamais au sein de la commission mixte paritaire des gardiens et employés d'immeuble

Tous les trois ans est mené par le Ministère du Travail une enquête de représentativité, afin de déterminer les organisations habilitées à représenter les employeurs au sein de la commission mixte paritaire des gardiens et employés d'immeuble.

Quatre organisations patronales avaient déposé un dossier, dont deux entités représentatives déjà reconnues qui sont l'ARC et la Fédération des entreprises publiques locales (FedEPL), auxquelles s'ajoutent deux chambres professionnelles de syndic qui sont la FNAIM et l'UNIS.

En définitive, l'arrêté du 13 décembre 2021 qui a fixé la liste des organisations pro-

fessionnelles d'employeurs a retenu et déclaré représentative l'ARC (pour 85,43 %) et la FedEPL (pour 14,57 %).

Cette nomination est une double victoire puisque l'ARC est reconnue comme étant la principale organisation représentative des employeurs et la seule représentant des syndicats des copropriétaires.

Plus que cela, la nomination des chambres professionnelles de syndic a tout simplement été écartée au motif que la FNAIM ou l'UNIS ne représentent pas les syndicats de copropriétaires, mais bien la profession de syndic.

L'ARC va pouvoir mener à son terme le travail entrepris depuis trois ans avec tous les partenaires représentatifs au sein

de la branche, et en particulier les organisations syndicales, afin de moderniser la convention collective et revaloriser notamment le métier de gardien d'immeuble, tout en conciliant les aspirations légitimes des salariés et des employeurs. Loin de n'être qu'une association revendicative et agressive comme certains syndicats professionnels tentent de le faire croire, l'ARC s'affirme comme une association représentative des syndicats de copropriétaires, incluant leurs conseils syndicaux et leurs syndicats non professionnels, soucieuse de faire évoluer la législation et la réglementation vers un meilleur équilibre des intérêts des acteurs en présence. ■

De nouvelles règles en matière de mise en conformité du règlement de copropriété, fixées par la loi « 3DS »

Dans la revue précédente du premier trimestre 2022 a été publié en avant-première les nouvelles dispositions prévues dans le projet de loi 3DS en matière de mise en conformité du règlement de copropriété.

Ces nouvelles mesures devaient impérativement être adoptées puisque la loi ELAN prévoyait des dispositions dérogatoires en matière de mise en conformité du règlement de copropriété qui étaient valables trois ans après sa promulgation, soit jusqu'au 24 novembre 2021.

En définitive, cette loi a été adoptée le 21 février 2022 portant comme numéro « 2022-217 » pour être publiée le lendemain au Journal Officiel.

L'ensemble des dispositions concernant la mise en conformité du règlement de copropriété prévues initialement dans le projet de loi 3DS, telles que présentées dans la revue précédente de l'ARC a été conservé.

Par conséquent à travers cet article, nous n'allons pas reprendre l'ensemble des analyses indiquées (et invitons le lecteur à relire notre précédent article), mais repréciser les points importants à retenir, en mettant en exergue les mesures qui étaient prévues par la loi ELAN par rapport aux nouvelles dispositions indiquées dans la loi 3DS.

Cette distinction est essentielle, car comme nous allons le constater, le législateur a assoupli les obligations, créant en définitive une incertitude juridique pour les copropriétés.

I. UNE MENTION IMPÉRATIVE DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES OU À JOUISSANCE PRIVATIVE DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Les articles 206 et 209 de loi ELAN du 23 novembre 2018 ont prévu un nouvel article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise que « l'existence de parties communes spéciales et de celles à usage privatif est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ».

Autrement dit, l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative ne peut plus être présumée ou déduite

par l'existence d'une grille de répartition de charges spécifiques indiquée dans le règlement de copropriété ou dans l'état descriptif de division.

Pour répondre à cette exigence, la loi a prévu de faire voter par l'assemblée générale la mise en conformité du règlement de copropriété, afin de faire figurer les parties communes spéciales ou à jouissance privative à défaut de leur conférer une existence légale.

Le règlement de copropriété est le document qui définit l'ensemble des règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et obligations des copropriétaires



Les copropriétés avaient jusqu'au 24 novembre 2021 pour mettre à jour le règlement de copropriété qui pouvait être voté à la simple majorité de l'article 24.

II. LE NOUVEAU CADRE LÉGAL ISSU DE LA LOI « 3DS »

L'article 89 de la loi « 3DS » a modifié les articles 1^{er} et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, qui ont été précédemment modifiés par les articles 206 et 209 de la loi ELAN. Ces nouveaux articles précisent que pour les copropriétés créées avant le 1^{er} juillet 2022, pour lesquelles le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance de lots transitoires, de parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, à l'occasion de chaque assemblée générale doit être inscrite à l'ordre du jour la question de sa mise en conformité.

Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Il n'est plus question de délai butoir pour mettre en œuvre cette mesure qui est possible à partir du moment où le lot transitoire, la partie commune spéciale ou à jouissance privative existent.

L'évolution majeure de l'article 89 de la loi 3DS est qu'elle indique que « L'absence d'une telle mention [l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative] dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes ».

Cette dernière précision entraîne une nouvelle incertitude juridique, puisqu'en définitive l'absence de mention expresse dans le règlement de copropriété de parties communes spéciales ou à jouissance

privative n'entache pas leur potentiel d'existence juridique.

Par conséquent, l'article 6-4 de la loi d 10 juillet 1965 qui prévoyait une règle rigide qui est que « l'existence de parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété », est à présent assoupli par la loi « 3DS » qui entérine le principe qui est que « L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes ».

Une évolution substantielle des exigences légales qui, à défaut de supprimer l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété, en atténue l'intérêt.

III. COMMENT PROCÉDER POUR BIEN METTRE À JOUR SON RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Bien que la loi « 3DS » précise que « L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes », il est préférable d'avoir un document à jour compte tenu de sa valeur contractuelle à l'égard de l'ensemble des copropriétaires.

En effet, il est dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires de disposer d'un règlement de copropriété dans lequel

figure l'ensemble des modalités de répartition des charges, afin d'éviter toute ambiguïté voire contestation judiciaire sur les appels de fonds.

Par conséquent, dans un premier temps, il est nécessaire de faire un état des lieux de la situation juridique de la copropriété en vérifiant s'il existe des lots transitoires, des parties communes spéciales ou à jouissance privative.

Cette première étude doit être complétée par une analyse des précédents procès-verbaux d'assemblées générales, afin de s'assurer qu'il n'a pas été voté la création de parties communes spéciales ou de droit à jouissance privative.

Le règlement de copropriété doit ensuite être analysé, afin de vérifier si l'ensemble de ces informations y figure, avec une définition précise qui doit être accompagnée d'une grille de répartition spéciale (en matière de partie commune à jouissance privative, la mention de grille de répartition n'est pas obligatoire).

Cette étude préalable doit être réalisée par le syndic afin de déterminer s'il est nécessaire de voter une mise en conformité du règlement de copropriété.

L'ARC propose un service d'assistance au conseil syndical qui consiste à analyser le règlement de copropriété afin de déterminer s'il est nécessaire d'inscrire à l'ordre du jour la question de sa mise en conformité.

A la suite de cette étude préalable, le professionnel, qui est bien souvent un avocat, pourra être sollicité pour proposer une convention d'honoraires de mise en conformité du règlement de copropriété. La question de la mise en conformité du règlement de copropriété devra être inscrite à l'ordre du jour, en joignant la convention d'honoraires.

Dans la mesure où le syndic n'a pas eu le temps d'obtenir une convention d'honoraires ou de diligenter l'étude, il est possible de faire voter à l'assemblée générale une délégation de pouvoir donnée au conseil syndical, pour qu'il engage la mise en conformité du règlement de copropriété en lui fixant un montant maximal.

Attention, à ce montant d'honoraires peuvent s'ajouter des coûts supplémentaires importants, notamment lorsqu'il est nécessaire de faire appel à un géomètre. En tout état de cause, il faudra également additionner les honoraires du notaire pour publier auprès du fichier immobilier le règlement de copropriété modifié. ■

Pour toute information complémentaire sur le coût de la prestation, vous pouvez contacter le service de mise en conformité du règlement de copropriété au 01 40 30 12 82.



L'ARC SAISIT LA MINISTRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE FACE À L'EXPLOSION DU PRIX DU GAZ : UNE RÉACTION QUI N'A PAS TARDÉ

Face à la hausse exceptionnelle du prix du gaz, le Premier ministre a annoncé en octobre dernier le blocage du tarif réglementé de vente de gaz à 130 euros le MWh.

Cette mesure concerne les particuliers, excluant de fait les syndicats des copropriétaires considérés comme des non professionnels qui ne bénéficient plus du tarif réglementé. Or, en l'espace d'un trimestre le prix de marché de la molécule de gaz a augmenté de 300% puisqu'entre septembre et décembre 2021 le prix du MWh est passé d'environ 60 à 180 euros.

Face à cette situation qui en définitive pénalise le copropriétaire qui sera tenu de payer la consommation de chauffage de l'immeuble au prorata de ses millièmes, un courrier commun signé par l'ARC, la FNAIM, l'UNAF0, l'UNIS et l'Union Sociale de l'Habitat a été envoyé à la Ministre de la transition écologique pour demander que soit étendu le bouclier tarifaire sur le gaz. Le Premier ministre a très rapidement répondu en annonçant que le bouclier tarifaire sera en définitive également étendu aux cinq millions de ménages résidant en copropriété ou en logement social dont l'immeuble est équipé d'un chauffage collectif.

Des modalités pratiques doivent encore être définies, qui en tout état de cause se limiteront à verser un « chèque compensatoire » au syndicat des copropriétaires sans intervenir sur le coût des taxes, telles que la TICGN.

Ainsi, il s'agit d'une réponse d'opportunité qui ne règle pas le problème à long terme, impliquant que cette difficulté devra être abordée et traitée par le prochain gouvernement.

Un article dédié à ce sujet, a été publié sur le site de l'ARC, accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/24nx ■

La rétrospective du quinquennat d'Emmanuel Macron sur sa politique de gestion des copropriétés

Dans quelques semaines vont se dérouler les élections présidentielles de la république. Cette échéance nous permet d'établir une rétrospection sur la politique liée à la copropriété mise en place au cours du quinquennat d'Emmanuel Macron.

À travers ce dossier, nous n'allons évidemment pas prendre parti sur ce candidat, mais présenter les mesures importantes qui ont été actées au cours de sa mandature présidentielle dans ce domaine. Cela permettra de mettre en évidence les avancées, mais également les dossiers restés en statu quo qu'il faudra aborder avec le prochain gouvernement.

Pour aborder cet article, nous allons présenter les principaux textes de loi ou réglementaires concernant la copropriété qui ont été adoptés au cours de ces cinq dernières années, en précisant les mesures phares qui en découlent.

Les textes et réformes phares du quinquennat d'Emmanuel Macron

Le quinquennat d'Emmanuel Macron a été marqué principalement en matière de droit de la copropriété par la publication de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a réformé la loi du 10 juillet 1965. Cette évolution a nécessité une adaptation du décret du 17 mars 1967 qui s'est concrétisée par la publication du décret du 2 juillet 2020.

A cela s'ajoute la récente loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui a redéfini les objectifs en matière de rénovation énergétique des bâtiments en prévoyant plusieurs nouvelles obligations à l'égard des syndicats de copropriétaires. L'ensemble de ces textes a été soumis et même parfois négocié au sein du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières, dans lequel siègent les Ministères du logement et de la justice, les professionnels de l'immobilier, les associations de consommateurs et également l'ARC.

Balayons succinctement les différents textes adoptés et les dispositions phares qui en découlent :

I. LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018

Initialement, la loi ELAN devait prévoir des mesures sommaires concernant directement le droit de la copropriété.

La raison est qu'à travers cette loi le gouvernement souhaitait, obtenir une habilitation des parlementaires pour qu'il puisse légiférer par voie d'ordonnance en matière de droit de la copropriété.

Si cette mesure a été retenue, la loi a malgré tout entériné certaines dispositions importantes réclamées en partie par les sénateurs, qui ne voulaient pas totalement céder leurs prérogatives de législateur au profit du gouvernement.

• Le conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) (article 13-1 de la loi Hoguet) :

L'instance essentielle en copropriété est le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières, dans laquelle est présenté l'ensemble des projets légaux et réglementaires afférent à la gestion des copropriétés et au métier de syndic.

Cette instance a pour objet de donner au gouvernement un avis sur les textes qui lui sont soumis, en vue de les faire évoluer en fonction de son analyse sur les besoins de la profession ou de la copropriété.

C'est dans ce cadre que le gouvernement a insisté pour que l'ARC soit membre au sein du CNTGI, et a pour cela réformé la loi ALUR du 24 mars 2014 par la loi ELAN, en intégrant dans la composition de ce conseil trois membres qualifiés dont l'ARC fait à présent partie.

C'est grâce à cette réforme que l'ARC siège au sein de ce conseil.

La présence de l'ARC au sein de cette instance est primordiale puisque l'intégralité des nombreuses réformes et en particu-

lier l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a modifié la loi du 10 juillet 1965 a été élaborée au sein de ce conseil.

Le CNTGI est entré officiellement en fonction à la suite de l'arrêté du 23 avril 2019 qui a nommé les membres titulaires.

La loi ELAN a également prévu qu'en parallèle de cette instance soit constituée une commission de contrôle pour sanctionner les syndicats professionnels qui ont commis des manquements graves à leurs obligations légales, réglementaires ou déontologiques.

Cette commission de contrôle n'a jamais vu le jour.

Selon notre analyse, cela s'explique par le fait que cette commission était vérolée d'origine, puisque le collège est majoritairement composé de personnes titulaires d'une carte professionnelle de syndic.

Vraisemblablement, les nominations seraient concentrées en premier lieu sur les présidents de chambres professionnelles (FNAIM, UNIS, SNPI) qui se retrouveraient alors en conflit d'intérêts sachant que le financement de leur organisme est assuré par le versement des cotisations des syndicats adhérents qui peuvent être concernés par une procédure.

Plus gênant, alors que l'ARC est connue pour sa fonction de « lanceur d'alerte » dénonçant les abus commis par les syndicats professionnels, la loi a verrouillé son absence.

La nomination des membres au sein du CNTGI a une validité de trois ans, impliquant qu'au cours du mois d'avril 2022 un nouvel arrêté devra être publié pour désigner les nouveaux titulaires.

Il est probable que l'on assiste à une nouvelle campagne qui sera principalement engagée par les professionnels, pour que dans la nouvelle composition du CNTGI l'ARC ne soit pas désignée comme « personne qualifiée ».

Affaire à suivre...

• Pénalités de retard (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) :

Pour la première fois la loi a prévu des sanctions financières à l'encontre du syndicat professionnel qui ne respecterait pas ses obligations envers le conseil syndical. Il s'agit d'imputer sur les honoraires du forfait de base annuel du syndicat un montant de 15 euros par jour dans le cas où le syndicat tarde à remettre les documents de la copropriété réclamés par le conseil syndical.

• Vote par correspondance (article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965) :

A été introduite la possibilité pour un copropriétaire de participer au vote des résolutions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale avant même sa tenue et sans y assister, en remplissant un formulaire de vote qui doit impérativement être joint à la convocation.

Cette mesure était censée permettre un vote plus systématique des travaux.

Les dispositions dérogatoires prises pour répondre à la crise sanitaire liée au covid-19, qui ont notamment permis de tenir les assemblées générales uniquement par correspondance, ont démontré les limites et les insuffisances de ce système, voire pire les risques de contestation judiciaire.

• La déchéance du terme étendue à l'ensemble des provisions de l'exercice et aux sommes restant dues au titre de l'exercice précédent (article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965)

Afin de traiter plus rapidement les impayés de charges, le dispositif de la déchéance du terme a été étendu aux provisions de l'exercice qui concerne les charges courantes et les travaux, ainsi que les impayés des exercices précédents. Cette procédure judiciaire est applicable dès le premier impayé exigible concernant les appels de fonds relatifs au budget prévisionnel ou aux travaux, et après une mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 30 jours.

• Habilitation donnée au gouvernement pour réformer la loi du 10 juillet 1965 :

Une habilitation a été donnée au gouvernement pour légiférer par voie d'ordonnance afin de réformer en profondeur la loi du 10 juillet 1965.

Les principaux objectifs recherchés étaient de moderniser la gouvernance des copropriétés, les prises de décision en assemblée générale ainsi qu'un renforcement des droits et obligations du conseil syndical et du syndicat.

En définitive, cette habilitation a produit l'ordonnance du 30 octobre 2019 (voir chapitre suivant).

• Habilitation donnée au gouvernement pour établir un Code de la copropriété :

Une habilitation a été donnée au gouvernement pour légiférer par voie d'ordonnance, afin d'établir un « véritable » Code de la copropriété avec une partie législative et réglementaire.

Ce « Code de la copropriété » n'a jamais vu le jour. Il semble que l'administration judiciaire a dû en urgence produire des textes dérogatoires pour répondre aux conséquences sanitaires du covid-19, n'ayant pas pu établir ce code dans le temps imparti qui était fixé à un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi ELAN.

Vraisemblablement il s'agit d'un sujet qui sera traité par le prochain gouvernement.

II. ORDONNANCE N°2019-1101 DU 30 OCTOBRE 2019

Avant d'entamer les mesures phares prévues dans l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a réformé la loi du 10 juillet 1965, il est important de souligner que ce texte n'a toujours pas été ratifié par le Parlement, alors qu'il est entré en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020 et a même produit des textes réglementaires.

• Relation contractuelle entre le syndic et le syndicat des copropriétaires (article 18 de la loi du 10 juillet 1965) :

Afin de répondre aux contentieux importants et aux abus liés aux honoraires du syndicat, les modalités de prise de fonction et de fin de mandat ont été intégralement redéfinies. La notion de « démission du syndicat » a été supprimée pour distinguer les dénonciations du contrat de syndicat qui résultent d'une résiliation pour faute ou en cas de mise en concurrence.

• Renforcement du pouvoir du conseil syndical (articles 21 et 15 de la loi du 10 juillet 1965):

Les pénalités à l'égard du syndicat en cas de retard de remise des documents demandés par le conseil syndical ont été confirmées, avec même la possibilité pour son président d'engager une action judiciaire à l'encontre du syndicat si ce dernier refuse d'imputer les sanctions financières sur ses honoraires de base.

De plus en cas de carence ou de manquement grave du syndicat, le président du conseil syndical peut, après avoir obtenu un mandat de l'assemblée générale, engager une action judiciaire à l'encontre du syndicat en place pour demander réparation.

• Délégation étendue donnée au conseil syndical par l'assemblée générale (articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965) :

Lors de l'élaboration de l'ordonnance a été suggérée une nouvelle gouvernance des copropriétés qui consisterait à élaborer un conseil d'administration, composé du syndicat et du conseil syndical qui collégialement prendraient des décisions.

Cette suggestion n'a pas abouti, mais a permis de prévoir une nouvelle disposition qui donne la possibilité à l'assemblée générale d'accorder une délégation plus ou moins étendue au conseil syndical pour prendre des décisions qui relèvent de la majorité des présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si de prime abord cette mesure peut être considérée comme une évolution, elle peut rapidement se retourner contre le conseil syndical.

Plusieurs articles sur le site internet de l'ARC ont été publiés pour expliquer les risques et comment les éviter.

• Participations aux assemblées générales (article 17-1 A et 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965) :

Les réformes majeures se concentrent autour de modes de participation donnés aux copropriétaires pour voter sur les résolutions.

Tout d'abord, l'ordonnance a confirmé et même renforcé le vote par correspondance, ainsi que la possibilité de participer de manière dématérialisée et en direct à l'assemblée générale, après que les copropriétaires aient validé les modalités techniques.

A également été introduit le droit ouvert

à tout copropriétaire d'exiger la tenue d'assemblée générale pour traiter de questions qui concernent ses droits et obligations.

• **Gestion des petites copropriétés (articles 41-8 et suivants de la loi du 10 juillet 1965) :**

L'ordonnance a prévu des dispositions dérogatoires pour les petites copropriétés, en distinguant les immeubles composés de deux copropriétaires et ceux ayant moins de six lots ou un budget prévisionnel moyen sur trois exercices inférieur à 15 000 euros.

Ces mesures censées simplifier la gestion des petites copropriétés présentent de nombreuses règles à respecter qui ne sont pas évidentes à assimiler.

décret du 17 mars 1967.

• **L'encadrement de l'extranet en copropriété (l'article 33-1-1 du décret du 17 mars 1967) :**

A la suite de l'obligation faite aux syndicats de mettre à la disposition de la copropriété un extranet et de la publication du décret (voir tableau) définissant les documents et informations minimums à faire figurer, a été précisée leur fréquence de mise à jour.

Il est prévu une actualisation des données au minimum une fois par an dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

Une disposition aberrante puisqu'en définitive les documents doivent être

Une des évolutions importantes est la modification du contrat-type de syndic qui a intégré l'ensemble des nouvelles dispositions légales et réglementaires qui concernent les obligations du syndic.

Il s'agit en l'occurrence de reprendre les dispositions liées au motif de résiliation du contrat ou encore la fixation des pénalités en cas de retard de la remise des documents demandés par le conseil syndical ou de la fiche synthétique réclamée par un copropriétaire.

Les pouvoirs publics en ont profité pour verrouiller certaines dispositions figurant dans le contrat-type, afin de sécuriser davantage les intérêts du syndicat des copropriétaires, notamment sur les modalités de tarification des prestations complémentaires.



Le quinquennat d'Emmanuel Macron a été marqué principalement en matière de droit de la copropriété par la publication de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a réformé la loi du 10 juillet 1965. Cette évolution a nécessité une adaptation du décret du 17 mars 1967 qui s'est concrétisée par la publication du décret du 2 juillet 2020.

A cela s'ajoute la récente loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

III. DÉCRET N°2020-834 DU 2 JUILLET 2020

A la suite de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a modifié la loi du 10 juillet 1965, il a été nécessaire de faire évoluer le décret du 17 mars 1967 par la publication du décret du 2 juillet 2020.

Ce dernier encadre les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance, mais a également corrigé certains manques ou imperfections qui figuraient dans le

actualisés alors qu'ils sont déjà obsolètes du fait que l'assemblée générale approuvant les comptes se tient déjà quatre à six mois après la fin de l'exercice, auquel s'ajoute un délai supplémentaire de trois mois pour que le syndic soit tenu de les mettre à jour.

• **Un nouvel encadrement du contrat-type réglementaire de syndic (figure en annexe du décret du 17 mars 1967) :**

IV. LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Cette loi a été élaborée pour atteindre les objectifs de l'accord de Paris et du Pacte Vert pour l'Europe.

En matière de copropriété, il faut retenir quatre mesures essentielles qui ont modifié ou complété la loi du 10 juillet 1965.

Elles entreront en vigueur de manière progressive en fonction du nombre de lots principaux qui composent la copropriété, avec une première date fixée au 1^{er} janvier 2023 pour les immeubles composés de plus de 200 lots principaux.

• **Obligation de diagnostics techniques au sein des copropriétés (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965) :**

L'ensemble des copropriétés équipées ou non en chauffage collectif sont tenues de réaliser soit un diagnostic technique global (DTG) soit une analyse du bâti et des équipements, accompagné d'un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Ce diagnostic doit permettre d'établir un plan pluriannuel des travaux à réaliser au cours des dix prochaines années juste en indiquant leur coût.

• **Redéfinition de l'abondement et de l'usage du fonds de travaux (article 14-2-1 dans la loi du 10 juillet 1965) :**

Le fonds de travaux devra être utilisé en priorité pour les travaux figurant dans le plan pluriannuel de travaux voté par l'assemblée générale.

La cotisation annuelle sera fixée sur la base de 2.5% du plan pluriannuel de travaux adopté et de 5% du budget prévisionnel.

• **Un droit de surplomb sur la copropriété voisine (article L.113-5-1 du CCH) :**

Afin de répondre aux objectifs d'isolation thermique par l'extérieur des copropriétés, un droit de surplomb de 35 centimètres au plus sur la parcelle voisine a été autorisée.

Cette mesure répond à des exigences légales et également réglementaires.

Elle figure dans l'article L.113-5-1 du CCH.

• **Infrastructure collective de recharge électrique (article L.342-1 du Code de l'énergie) :**

Afin d'améliorer le déploiement de l'installation de bornes électriques dans les places de parking privatifs au sein des copropriétés, ont été définies les possibilités de souscription par le syndicat des copropriétaires de convention avec des gestionnaires de réseaux pour assurer le raccordement électrique.

V. LES PRINCIPAUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES PUBLIÉS

En parallèle des évolutions légales et réglementaires figurant dans la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, d'autres décrets et arrêtés ont été publiés pour répondre à des dispositions prévues par les textes de loi. Présentons les principaux textes réglementaires adoptés qui concernent directement le fonctionnement de copropriété. ■

Texte réglementaire	Objet	Commentaire
Décret n°2019-502 du 23 mai 2019	Liste des documents minimum à faire figurer dans l'extranet de copropriété	Sont définis les documents minimums à faire figurer dans les trois espaces de l'extranet que le syndic doit mettre à la disposition de la copropriété.
Décret n°2019-650 du 27 juin 2019	Fixation des nouveaux droits accordés aux copropriétaires, que ce soit en matière d'assemblée générale ou de consultation des pièces justificatives de charges.	Ce texte prévoit plusieurs dispositions qui sont toutes à présent intégrées dans le décret du 17 mars 1967.
Arrêté du 6 Septembre 2019	Fixation du seuil de rentabilité de l'individualisation des frais de chauffage	La rentabilité d'une individualisation des frais de chauffage est fixée à 15% de réduction des consommations énergétiques.
Décret n°2020-153 du 20 février 2020	Plafonnement du tarif de l'état-daté	Le tarif plafonné de l'état-daté est fixé à 380 euros TTC. Il s'agit d'un coût maximum permettant de négocier avec le syndic un coût moins élevé.
Arrêté du 2 juillet 2020	Le modèle type du formulaire de vote par correspondance	Ce texte définit le modèle type de formulaire de vote par correspondance qui doit impérativement être joint à la convocation d'assemblée générale.
Décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020	Fixation du montant des pénalités de retard	Compte tenu du fait que les syndics prévoient dans leur contrat des montants de pénalités de retard dérisoires, ce texte a fixé le montant à 15 euros par jour de retard. Il s'agit d'un coût fixe ne permettant aucune négociation à la hausse ou à la baisse.
Décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020	Création de nouveaux comptes comptables	Pour permettre le suivi des opérations comptables en matière de délégation étendue donnée au conseil syndical, ce texte a créé de nouveaux comptes comptables qui ont été introduits dans la nomenclature.
Arrêté du 30 juillet 2021	La fiche d'information jointe au contrat-type	Pour permettre une meilleure comparaison des contrats de syndic suite à une mise en concurrence, les syndics doivent compléter une fiche d'information qui reprend les principaux chiffres figurant au contrat. La présentation de cette fiche d'information réglementaire est définie à travers ce texte.
Décret du 26 novembre 2021	Précise la liste des charges auxquelles l'acquéreur contribue en contrepartie d'un droit d'usage réel sur les parties communes.	Dans le cadre de la vente de logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré à des personnes physiques, avec une application différée du statut de copropriété, ce texte définit les charges qui incombent à l'acquéreur.

Le transfert des canalisations de gaz dans les copropriétés validé par la loi 3DS

La loi n°2020-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, plus communément appelée « loi 3DS » a prévu des dispositions en matière de transfert de canalisations de gaz dans les immeubles en copropriété au réseau public.

Pour cela, l'article 63 de cette même loi a introduit les articles L.432-15 à 432-20 dans le Code de l'énergie, afin de simplifier la répartition des compétences en matière d'entretien des réseaux de distribution de gaz, en prévoyant deux temps.

Pour les canalisations situées en amont des compteurs dans les parties communes des immeubles, les syndicats des copropriétaires peuvent jusqu'au 31 juillet 2023 :

- Notifier au gestionnaire de réseau leur acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution de gaz des dites canalisations, qui prend alors effet à compter de la réception par lettre recommandée de la notification.

Ou

- Revendiquer la propriété de ces canalisations, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que les dites canalisations appartiennent déjà au réseau public de distribution de gaz. Parfois, cette information figure dans le règlement de copropriété.

Pour les canalisations situées en amont des compteurs dans les parties privatives des immeubles, leur transfert au réseau public n'est effectif, jusqu'au 31 juillet 2026, qu'après une visite de ces parties de canalisations pour s'assurer de leur bon état, effectuée sous la responsabilité du gestionnaire de réseau, dans un délai de trois ans à compter de la notification de la demande de transfert.

Cette visite doit se conclure par un procès-verbal de transfert. Comme pour le transfert des colonnes montantes d'électricité, les législateurs ont fixé une date butoir à partir de laquelle le transfert des canalisations de gaz auprès du réseau public deviendra automatique.

Par conséquent, aucune démarche n'est nécessaire, impliquant que le syndic n'a pas à inscrire une question à l'ordre du jour pour valider ce transfert, et encore moins réclamer des honoraires complémentaires pour assurer cette tâche.

Ainsi, en l'absence de revendication de la propriété des canalisations de gaz, le transfert au réseau public de distribution de gaz est réputé être accepté :

- Au 1^{er} août 2023 pour les parties de ces canalisations situées dans les parties communes.
- Au 1^{er} août 2026 pour les parties de ces canalisations situées dans les parties privatives.

Ces transferts de propriété sont obligatoirement effectués à titre gratuit : le gestionnaire de réseau ne peut ni s'y opposer ni exiger de contrepartie financière. ■



Formation le mardi 21 juin 2022 sur le thème : « Les droits et pouvoirs du conseil syndical »

Comme chaque année, à l'occasion de l'assemblée générale annuelle de l'ARC est organisée en amont une formation qui aborde un sujet brûlant de la copropriété.

Cette organisation permet aux adhérents de se déplacer à la fois pour participer à l'assemblée générale de l'ARC, mais également pour mettre à jour leurs connaissances sur une thématique précise.

Compte tenu des enjeux que doivent affronter les copropriétaires et le constat d'abus et d'illégalités commis par les syndicats professionnels, la formation sera consacrée au thème suivant :

« Les pouvoirs et droits du conseil syndical et de son président dans sa mission d'assistance et de contrôle du syndic »

A travers cette session, seront présentées l'ensemble des prérogatives données au conseil syndical, en se focalisant sur les nouvelles possibilités de délégation étendue lui permettant de prendre des décisions au nom du syndicat des copropriétaires.

Cette formation se déroulera le mardi 21 juin 2022 à partir de 14h00 à l'espace Charenton au 327, rue de Charenton 75012 Paris.

Les adhérents de l'ARC à jour de leurs cotisations qui sont abonnés soit sous la formule « collective » soit « individuelle » pourront participer gratuitement à cette formation.

Aucune inscription préalable n'est requise.

Cette séance sera dispensée par le directeur général de l'ARC avec la présentation de diapositives qui seront commentées et projetées sur écran géant. A la fin de chaque chapitre, un temps de question/réponse sera prévu, permettant

à chacun des participants de faire part de ses interrogations. Dès 17h00, l'émargement pour l'assemblée générale annuelle de l'ARC débutera afin d'être en mesure d'ouvrir la séance dès 18h00.

L'ordre du jour de l'assemblée générale figure en page 45 de la revue. ■



La sélection des guides de l'ARC

Conseil syndical : comment être un contre-pouvoir efficace ? (Edition 2022) NOUVEAU

Le conseil syndical est devenu un organe incontournable pour le bon fonctionnement de la copropriété. Pour cela, il dispose de pouvoirs légaux et réglementaires afin de contrôler et assister le syndic qui peut être amené à engager des actes contraires aux intérêts de la copropriété.

A travers ce guide sont indiquées les différentes investigations que le conseil syndical devra réaliser, en indiquant les prérogatives qui lui sont conférées pour être un contre-pouvoir face à son syndic. ■



Les résolutions qu'il faudra particulièrement contrôler et les questions à inscrire dans l'ordre du jour

L'article 26 du décret du 17 mars 1967 précise que l'ordre du jour de l'assemblée générale doit être élaboré en concertation entre le syndic et le conseil syndical.

Cette disposition est rarement respectée dans la mesure où le syndic rédige seul l'ordre du jour, pour ensuite le soumettre au conseil syndical qui très souvent ne dispose que de quelques jours, ne pouvant suggérer que de menus ajustements dans la rédaction des questions et résolutions inscrites.

Pour éviter cette situation, il est essentiel que le conseil syndical fixe avec le syndic une date de réunion dédiée à l'élaboration de l'ordre du jour pour d'une part co-rédiger les résolutions et d'autre part imposer l'insertion de questions stratégiques.

Cet exercice est d'autant plus essentiel avec l'entrée en vigueur du vote par correspondance qui permet à un copropriétaire de voter, avant même la tenue d'assemblée générale, sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour sans pouvoir y apporter la moindre modification ou observation.

À travers ce dossier nous allons reprendre les résolutions les plus fréquemment rédigées dans l'ordre du jour, en indiquant les éléments à contrôler, voire à corriger, ainsi que les questions qu'il faudra inscrire à l'ordre du jour.

I. LES RÉSOLUTIONS À CONTRÔLER OU À CORRIGER

Par principe, les résolutions inscrites à l'ordre du jour sont des projets qui lors de l'assemblée générale peuvent faire l'objet d'évolutions, afin d'obtenir un consensus majoritaire des copropriétaires sur la décision à adopter.

Si cette règle est toujours d'actualité, elle est néanmoins contrariée par l'entrée en vigueur du vote par correspondance qui permet à un copropriétaire de s'exprimer sur les résolutions, sans pour autant modifier leur rédaction.

Plus que cela, l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les votes favorables exprimés par correspondance ne sont pas pris en compte si la résolution est amendée au cours de l'assemblée générale.

Cette nouvelle donne impose au conseil syndical de présenter dans l'ordre du jour de l'assemblée générale des résolutions rédigées de manière complète et conformes aux intérêts exclusifs de la copropriété.

A défaut, les copropriétaires qui votent par correspondance avant l'assemblée générale pourraient, du fait d'un manque d'in-

formation, valider des résolutions qui seraient préjudiciables pour la copropriété.

A travers ce chapitre sont présentées les résolutions qui sont le plus souvent mal rédigées, servant en priorité les intérêts du syndic et que le conseil syndical devra corriger avant que l'ordre du jour soit notifié aux copropriétaires.

1. Désignation du syndic

La résolution concernant la désignation du syndic doit mentionner la raison sociale du cabinet, la durée du mandat et les honoraires du forfait de base exprimés sur douze mois, même si la période du mandat est supérieure ou inférieure à ce délai.

La date de prise d'effet du contrat ne peut en aucune façon être antérieure à celle de la tenue de l'assemblée générale électorale. Cela résulte de l'article 18 chapitre VII de la loi du 10 juillet 1965 qui précise que la prise d'effet du nouveau contrat doit intervenir au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Malgré cette exigence légale, nombreux syndics professionnels prévoient dans la résolution une date rétroactive de prise d'effet du nouveau contrat le faisant débiter au premier jour de l'exercice comptable de la copropriété et ce même si l'assemblée générale se tient six mois plus tard.

Cette pratique permet d'appliquer sur l'exercice en cours des

tarifs d'honoraires plus avantageux qui sont mentionnés dans le nouveau contrat.

A la vue d'une telle pratique, le conseil syndical devra corriger la résolution en mentionnant que la prise d'effet du nouveau contrat et ses modalités de tarification entreront en vigueur à une date calendaire postérieure à celle de l'assemblée générale.

2. Honoraires de suivi de travaux

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que la résolution relative aux honoraires du syndic pour le suivi de travaux doit être votée en assemblée générale et exprimée sur la base d'un pourcentage du montant hors taxe des travaux votés.

Cette disposition est tout à fait insuffisante puisqu'elle ne précise pas si la rémunération du syndic est exprimée en HT ou en TTC, s'il faut mentionner les tâches supplémentaires que le syndic doit effectuer ou encore s'il faut indiquer les modalités de prélèvement de ses honoraires.

Ce manque de précision entraîne que la plupart des syndicats présente une résolution sommaire qui se limite à présenter une grille avec des taux dégressifs en fonction du montant des travaux, sans y apporter plus de précision.

Le conseil syndical devra remédier à cette situation en indiquant dans la résolution plusieurs compléments d'information :

- Les tâches supplémentaires que le syndic s'engage à réaliser contre sa rémunération supplémentaire (réunion de chantier, appels de fonds, règlement des fournisseurs...) l'assemblée générale vote une charge ;
- Le montant des honoraires exprimé en euro et en TTC afin d'éviter toute ambiguïté ;
- Les modalités de prélèvement des honoraires qui devront suivre l'avancement du chantier. A titre d'exemple, la résolution pourra préciser que le prélèvement des honoraires du syndic se fera en fonction de la réception des factures travaux.

3. Validation du contrat de participation électronique à l'assemblée générale.

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que l'assemblée générale peut valider la possibilité pour un ou plusieurs copropriétaires de participer à l'assemblée générale de manière électronique.

Dans ce cas, elle doit dans un premier temps définir les conditions techniques ainsi que les garanties pour permettre de s'assurer de l'identité de chacun des participants.

A partir de ces éléments, le syndic ou le conseil syndical pourra proposer des offres qui doivent être conformes au cadre technique fixé par l'assemblée générale.

Or, de nombreux syndicats, d'autant plus avec les actuelles dispositions dérogatoires qui permettent de tenir une assemblée générale de manière intégralement électronique (voir page 6), souhaitent imposer leur solution qui est souvent proposée par

une de leur filiale avec des conditions contractuelles désavantageuses pour la copropriété.

Au-delà du prix qui n'est pas forcément concurrentiel, le contrat prévoit une clause de tacite reconduction qui permet à la société retenue de facturer chaque année la prestation même si aucun copropriétaire n'a sollicité le service.

Le conseil syndical doit se méfier de ce type de résolution en évitant tout amalgame provoqué volontairement par le syndic. Ainsi, avant d'analyser toute offre le conseil syndical doit vérifier si une résolution a déjà été votée pour permettre à un ou plusieurs copropriétaires de participer à l'assemblée générale par voie électronique et si les conditions techniques ont été définies.

C'est uniquement après que ces deux conditions aient été réunies que des offres de sociétés spécialisées pourront être soumises à l'ordre du jour.

De plus, si le syndic souhaite proposer l'une de ses filiales, il devra conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967 obtenir une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Une question spécifique devra être consacrée à ce sujet, ne devant pas amalgamer dans une même résolution l'autorisation de faire intervenir sa filiale et la décision de souscrire au service.

Enfin, le contrat devra prévoir que la prestation est facturée uniquement si au moins un copropriétaire a sollicité cette option, et non chaque année

de manière automatique.

4. Réalisation du diagnostic technique global

A partir du 1^{er} janvier 2023 et de manière progressive en fonction du nombre de lots qui composent la copropriété, le syndicat des copropriétaires doit réaliser soit un diagnostic technique global soit un audit du bâti accompagné d'un diagnostic de performance énergétique.

Ce diagnostic doit impérativement présenter un plan pluriannuel des travaux à réaliser sur la copropriété au cours des dix prochaines années.

Il est probable que les syndicats professionnels vont négocier des accords avec des bureaux d'étude ou pire développer des filiales pour proposer, lors de la prochaine assemblée générale, la réalisation d'un diagnostic technique global qui représente un coût important.

Face à une telle résolution, le conseil syndical devra s'y opposer à partir du moment où plusieurs préalables ne sont pas réunis.

Tout d'abord, le conseil syndical devra vérifier si le bureau d'étude a des relations capitalistiques ou patrimoniales avec le syndic.

Le cas échéant, il devra refuser d'inscrire à l'ordre du jour l'offre, et ce même si la société signe une déclaration d'indépendance. Par ailleurs, un échange préalable entre le conseil syndical et le bureau d'étude est indispensable, afin de vérifier comment il

Les copropriétaires qui votent par correspondance avant l'assemblée générale pourraient, du fait d'un manque d'information, valider des résolutions qui seraient préjudiciables pour la copropriété.

compte procéder et si ce dernier a compris les enjeux d'entretien et de rénovation de la copropriété. Si cette seconde condition n'est pas respectée, le conseil syndical pourra suggérer d'obtenir une délégation de pouvoir de l'assemblée générale pour qu'il puisse désigner un bureau d'étude.

Dans ce cas, l'assemblée générale devra également indiquer dans la résolution le budget maximal accordé au conseil syndical pour engager ce diagnostic.

Cette délégation de pouvoir permettra d'éviter de précipiter l'assemblée générale à prendre une décision hâtive qui serait contraire aux intérêts de la copropriété.

5. Election des membres du conseil syndical

Généralement, la question relative à l'élection des membres du conseil syndical prévoit des résolutions incomplètes qui ne mentionnent pas les noms et prénoms des candidats qui souhaitent postuler à cette fonction.

Cette pratique permet à chaque copropriétaire présent à l'assemblée générale de candidater au cours de la réunion, afin que les présents ou représentés puissent voter sur chacune des propositions spontanées.

Compte tenu des contraintes que présente le vote par correspondance, ce type d'usage est compromis, impliquant que les résolutions d'élection des membres du conseil syndical doivent impérativement mentionner le nom et prénom des postulants.

A défaut, les copropriétaires qui votent par correspondance ne pourront pas s'exprimer sur l'élection des membres du conseil syndical, ce qui peut poser problème puisque pour être élu il est nécessaire d'obtenir la majorité des voix des copropriétaires, ou du moins un tiers des voix pour pouvoir revoter en deuxième lecture leur candidature.

6. Délégation de pouvoir étendue donnée au conseil syndical

L'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965 donne une possibilité à l'assemblée générale d'accorder un mandat plus ou moins

étendu au conseil syndical pour prendre des décisions qui relèvent de la majorité simple des copropriétaires.

Cette mesure est strictement encadrée par des textes légaux et réglementaires, afin d'éviter des dérives qui peuvent non seulement entraîner un préjudice pour la copropriété, mais en plus engager la responsabilité du conseil syndical.

Concrètement, la résolution doit d'une part déterminer les décisions qui relèvent de la majorité simple des copropriétaires qui sont délégués au conseil syndical et d'autre part le budget qui leur est alloué.

L'article 26-1 du décret du 17 mars 1967 fait même une distinction en matière d'engagement de dépenses lorsque la délégation est accordée pour des opérations de gestion courante ou pour des travaux exceptionnels.

Dans le premier cas, un montant global est attribué et doit alors être inscrit dans le budget prévisionnel.

En revanche, pour les travaux exceptionnels un montant maximum doit être accordé pour chaque décision de travaux délégué au conseil syndical.

Malgré cet encadrement juridique, de nombreux syndicats présentent dans l'ordre du jour une résolution sans préciser l'étendue de la délégation ni si le montant mentionné est un coût par opération ou un budget global annuel.

En présence d'une telle résolution, le conseil syndical devra tout d'abord déterminer s'il souhaite obtenir une délégation de pouvoir de l'assemblée générale.

En effet, il s'agit d'une option prévue dans la loi et en aucun cas d'une mission de base du conseil syndical.

A partir du moment où il est consentant, il devra exiger que soient mentionnées dans la résolution les décisions pour lesquelles il accepte une délégation de pouvoir dont la liste figure à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, la résolution devra mentionner le budget global alloué lorsqu'il s'agit de délégation pour engager des dépenses de gestion courante et une somme maximum pour la prise de décision concernant des travaux déterminés.



7. Validation d'un contrat d'individualisation des consommations de chauffage

L'article L 241-9 du Code de l'énergie impose aux copropriétés équipées en chauffage collectif d'installer un appareillage qui permet de quantifier la consommation de chauffage dans chacun des logements.

Cette obligation trouve une exception dans le cas où l'installation serait techniquement impossible ou si elle représentait un coût excessif au regard des économies d'énergie attendues.

Un arrêté du 6 septembre 2019 a défini les modalités de calcul afin de déterminer si la copropriété était tenue par cette obligation légale.

Malgré ce préalable, de nombreux syndicats proposent à l'ordre du jour de l'assemblée générale un contrat d'individualisation des frais de chauffage proposé par une société spécialisée qui consiste à installer des répartiteurs de frais de chaleur sur les radiateurs qui manque de fiabilité technique.

En présence d'une telle question inscrite dans l'ordre du jour, le conseil syndical devra demander sa suppression si au préalable le syndic n'a pas réalisé l'étude de rentabilité qui permet de vérifier si la copropriété est tenue par cette obligation.

Cette tâche doit être réalisée par le syndic, puisqu'il s'agit de comparer le coût des consommations de chauffage par rapport aux investissements d'infrastructures liés à l'individualisation des frais de chauffage.

Si le syndic ne se sent pas suffisamment compétent pour procéder à ce calcul, il pourra faire appel à une société externe, mais devra supporter le coût sans l'impacter sur le budget de fonctionnement de la copropriété.

Dans la mesure où le syndic refuse de prendre à sa charge cette dépense, la question liée à la validation du contrat d'individualisation des frais de chauffage ne pourra pas être inscrite à l'ordre du jour.

La situation restera en statu quo, ce qui est préférable pour la copropriété compte tenu du fait que l'installation de répartiteurs de frais de chaleur présente de nombreuses défaillances techniques qui peut entraîner en définitive des contestations de répartition des consommations de chauffage qui pour mémoire est le premier poste de charges.

II. LES QUESTIONS À INSCRIRE À L'ORDRE DU JOUR

Le conseil syndical ne doit pas tomber dans le piège de se limiter à apporter des observations sur les résolutions proposées par le syndic, mais doit également être une force de proposition. A ce titre, les membres du conseil syndical doivent dans un premier temps se réunir en privé afin de décider des questions et résolutions qu'ils souhaitent voir inscrites dans l'ordre du jour. Cette concertation préalable permet d'affiner la rédaction des questions et des résolutions, ainsi que de réunir les documents à joindre à l'ordre du jour.

Cet exercice préalable est indispensable pour que le conseil syndical puisse être efficace lors de la réunion d'élaboration de l'ordre du jour avec le syndic.

A travers ce chapitre sont présentées les questions qu'il faudra inscrire à l'ordre du jour, sachant que chaque conseil syndical pourra les adapter et même en ajouter en fonction des enjeux et particularités de sa copropriété.

1. Résiliation du contrat d'archivage auprès d'une société spécialisée.

L'article 33 du décret du 17 mars 1967 précise que la gestion des archives de la copropriété est une mission ordinaire du syndic qui doit être comprise dans son forfait de base.

Néanmoins, la loi ALUR a imposé que soit inscrite dans l'ordre du jour la question de confier les archives de la copropriété à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat des copropriétaires.

De nombreux syndicats ont profité de cette ouverture pour inciter, voire contraindre par différents procédés leurs copropriétés mandantes à valider cette option.

L'intérêt pour les syndicats est d'une part économique, puisque la dépense se retrouve supportée par la copropriété et d'autre part juridique puisqu'en cas de perte des archives c'est la société d'archivage qui est responsable.

Devant cette dérive, l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a réformé la loi du 10 juillet 1965 a supprimé l'obligation d'inscrire dans l'ordre du jour la question du transfert de la gestion des archives.

Entre temps, de nombreuses copropriétés ont validé cette option sans comprendre qu'elles n'y étaient pas contraintes, ni même les conséquences économiques et juridiques de cette décision.

Pour corriger le tir, le conseil syndical devra exiger l'inscription dans l'ordre du jour d'une question qui valide la résiliation à son terme du contrat d'archivage auprès de la société spécialisée, afin que cette mission reste sous la responsabilité et à la charge du syndic.

Ce dernier ne pourra pas s'y opposer, car il s'agit d'une mission de base du syndic mentionnée aussi bien dans le décret du 17 mars 1967 que dans son annexe à travers le contrat-type réglementaire.

Il ne pourra pas non plus demander une revalorisation de ses honoraires pour assurer cette tâche dans la mesure où il ne les a pas réduits lors du transfert de la gestion des archives auprès de la société spécialisée.

Dans le cas où il a effectivement réduit le coût de ses honoraires, il pourra alors réclamer une revalorisation du même montant.

2. Durée du dépouillement de vote en assemblée générale

L'entrée en vigueur du vote par correspondance présente de nombreuses conséquences juridiques et techniques qui provoquent entre autre la facturation par le syndic de coûts supplémentaires que nous considérons comme abusive, voire illégale.

En l'occurrence, les syndicats considèrent que le dépouillement des formulaires de vote doit se faire pendant la durée de la tenue d'assemblée générale prévue dans le contrat.

Cette approche engendre des dépassements d'horaires importants entraînant le syndic à facturer des vacations supplémentaires coûteuses.

En effet, généralement les contrats prévoient une durée entre une à trois heures alors que le dépouillement des formulaires de vote peut prendre un temps beaucoup plus important.

Pour éviter tout débat stérile qui consisterait à déterminer si le dépouillement des formulaires de vote doit se faire pendant ou

avant la tenue de l'assemblée générale, il faudra profiter de la résolution validant le contrat de syndic pour mentionner expressément que le traitement des formulaires est inclus dans le forfait de base.

Et pour cause, il faut rappeler que les formulaires de vote par correspondance doivent impérativement être envoyés au syndic au plus tard trois jours francs avant la date de tenue de l'assemblée générale, lui permettant de les dépouiller pendant les heures ouvrables.

Si le syndic refuse de mentionner ce type de précision dans la résolution de la désignation du syndic, le contrat devra prévoir une durée d'assemblée générale plus importante qui permette d'intégrer le dépouillement des formulaires de vote.

3. Délégation accordée au conseil syndical pour procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété

La loi 3DS du 22 février 2022 a prévu de nouvelles dispositions en matière de mise en conformité du règlement de copropriété. (Voir page 13)

Afin d'éviter que cette disposition légale ne soit encore un motif pour engendrer des frais abusifs et surtout inutiles au détriment du syndicat des copropriétaires, il est opportun que le conseil syndical prenne la main sur ce dossier.

En effet, des étapes préalables sont indispensables afin de déterminer s'il existe au sein de la copropriété des parties communes spéciales ou à jouissance privative qui ne sont pas mentionnées dans le règlement de copropriété.

C'est à la suite de cette étude qu'il sera possible de déterminer si la mise en conformité du règlement de copropriété est nécessaire, et le cas échéant s'il faut solliciter l'intervention d'un géomètre expert.

Pour procéder de manière méthodique et sans précipitation, il est préconisé que le conseil syndical obtienne de l'assemblée générale une délégation de pouvoir lui permettant de prendre les décisions liées à l'engagement d'une étude préalable et de la mise en conformité du règlement de copropriété si cela est nécessaire. Rappelons que l'article 89 de la loi 3DS précise que la mise en conformité du règlement de copropriété se vote à la majorité des présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

4. Délégation accordée au conseil syndical pour valider le contrat de fourniture de gaz

A partir du 1^{er} janvier 2023, les copropriétés consommant moins de 150 kWh de gaz devront impérativement sortir des tarifs réglementés pour valider une offre de marché proposée par l'un des fournisseurs de gaz. Il s'agit des copropriétés ayant en moyenne moins de quinze lots.

Cette disposition impose au syndicat des copropriétaires de valider un contrat de fourniture de gaz suite à un appel d'offre qui a été réalisé par le syndic.

La difficulté est que les offres de marché ont une durée de validité extrêmement courte qui n'est pas compatible avec les délais d'une convocation et tenue d'une assemblée générale.

Pour résoudre cette contrainte, il est préconisé que soit inscrit dans l'ordre du jour de l'assemblée générale une question pour déléguer au conseil syndical la mise en concurrence des fournisseurs de gaz, afin de valider l'offre la mieux disante.

A défaut d'obtenir cette délégation de pouvoir, la copropriété basculera dès le 1^{er} janvier 2023 dans un tarif de marché qui sera indexé sur le prix du tarif réglementé qui connaît depuis le 1^{er} janvier 2021 une inflation de plus de 400%.

Rappelons que l'ARC a développé une plateforme internet qui permet de procéder de manière simultanée à un appel d'offre auprès de onze fournisseurs de gaz permettant de sélectionner le plus concurrentiel.

De plus, les techniciens et ingénieurs de l'ARC peuvent assister le conseil syndical dans l'analyse des contrats et offres.

5. Souscription d'un contrat d'assurance

La souscription du contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile est l'un des rares contrats pour lesquels la loi du 10 juillet 1965 impose qu'il soit voté par les copropriétaires en assemblée générale.

Cette précision de la loi s'explique par le fait que la plupart des syndicats sont également courtiers en assurance, plaçant à leur profit les contrats de leur copropriété mandante.

C'est ainsi que dans les faits très peu de syndicats mettent à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la

souscription du contrat d'assurance de la copropriété, même s'ils ont décidé de le transférer à une autre compagnie.

La situation actuelle est que de nombreux conseillers syndicaux ne savent plus les garanties et franchises prévues au contrat ni si les primes d'assurance réclamées sont concurrentielles au vu de l'état de sinistralité de la copropriété.

Afin de reprendre la main sur ce contrat essentiel, le conseil syndical devra demander l'inscription d'une question qui lui donne délégation pour procéder à une mise en concurrence des contrats d'assurance, afin de valider l'offre la mieux disante au vu des garanties comprises dans le contrat et du montant des franchises.

Cette résolution entrainera une dynamique, surtout si le syndic est courtier en assurance en engageant également de son côté des négociations pour éviter de perdre le contrat et la commission qui lui est versée par la compagnie d'assurance.

Dans le cas où le contrat d'assurance en place reste le plus concurrentiel, le conseil syndical conviendra qu'il doit être maintenu.

Ceci étant, les copropriétés qui n'ont pas renégozié leur contrat depuis plus de trois ans, surtout si entre temps il n'y a pas eu de sinistre déclaré, ont de fortes chances d'obtenir des propositions tarifaires plus concurrentielles pour les mêmes garanties, voire encore plus avantageuses. ■

“
Le conseil syndical ne doit pas tomber dans le piège de se limiter à apporter des observations sur les résolutions proposées par le syndic, mais doit également être une force de proposition.
”

Le rôle du bureau de séance de l'assemblée générale

Pour qu'une assemblée générale puisse se tenir régulièrement, il est nécessaire d'élire un « bureau de séance. Ce bureau de séance est composé obligatoirement d'un(e) Président(e), d'un(e) secrétaire et éventuellement, d'un(e) ou de plusieurs scrutateurs (trices).

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 précise « au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs. Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale. »

L'élection du bureau de séance a lieu en début d'assemblée générale. L'élection des membres du bureau se vote à l'article 24 de loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des présents et des représentés.

I. L'ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

Pour éviter toute contestation sur la régularité de la tenue de l'assemblée générale, un président de séance doit être désigné (élu) au début de la réunion.

Le non-respect des règles sur la désignation du président peut entraîner l'annulation de l'AG, si elle donne lieu à une action exercée utilement (par un copropriétaire opposant ou défaillant) dans le délai de deux mois conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 (Cass. 3^e civ. 13.02.2008). <https://arc-copro.fr/documentation/le-president-d'une-assemblée-générale-ne-peut-etre-un-mandataire>

II. QUELLES SONT LES ATTRIBUTIONS DU PRÉSIDENT DE SÉANCE ?

La fonction de Président(e), est définie sous les articles 14, 15-1 et 17 du décret du 17 mars 1967 :

L'article 14 du décret du 17 mars 1967 précise que la feuille de présence est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

- L'article 15-1 prévoit qu'en l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet au président de séance désigné par l'assemblée générale les mandats sans indication de mandataire (pouvoir blanc) qu'il est chargé de distribuer.
- L'article 17 du décret du 17 mars 1967 précise également qu'il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

De plus le président de séance tient un rôle essentiel lors de l'assemblée générale puisse qu'il :

- Préside l'assemblée générale (organise et anime les débats, propose les résolutions au vote...).
- Choisit notamment l'ordre dans lequel les résolutions seront votées même si cet ordre ne correspond pas à celui proposé par le syndic en exercice.
- Ouvre et clôture l'assemblée générale.

III. LE SYNDIC PEUT-IL PRÉSIDER UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

La loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application ainsi que la jurisprudence constante interdisent au syndic d'être président

de séance et de recevoir des mandats pour représenter des copropriétaires.

A ce titre, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 va même plus loin « - Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

- 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin... »

La loi donc est très claire le syndic ne peut pas présider une assemblée générale, ni recevoir de mandat.

IV. UNE TIERCE PERSONNE (NON COPROPRIÉTAIRE) PEUT-ELLE PRÉSIDER LE BUREAU DE SÉANCE ?

Un non copropriétaire donc un tiers à la copropriété même avec un mandat de représentation d'un copropriétaire ne peut pas présider une assemblée générale.

La jurisprudence précise que les mandataires non copropriétaires ne peuvent pas prétendre au rôle de président de séance (civ 3^e 13-11-2013). La Cour de cassation a fixé sa doctrine suivant un subtil raisonnement, elle juge qu'un copropriétaire « ne peut déléguer à un mandataire la faculté d'être élu président d'une AG » (Cass. 3^e civ. 13.11.2013). Ainsi, un non-copropriétaire disposant d'un pouvoir ne peut se porter candidat (a fortiori être désigné), sous peine de risquer l'annulation de l'AG... »

V. L'ÉLECTION D'UN SCRUTATEUR EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

Le décret du 17 mars 1967, prévoit seulement l'éventualité de désignation d'un ou de plusieurs scrutateurs. Cependant, votre règlement de copropriété peut imposer un nombre minima de scrutateur. Dans ce cas, il est recommandé de respecter cette clause. Lorsqu'il n'est rien n'est prévu, il n'y a aucune carence si aucun scrutateur n'est désigné.

De plus, la jurisprudence considère que la désignation des scru-

tateurs est facultative, sauf stipulation particulière du règlement de copropriété (CA Nancy, 1^{er} ch., sect. civ., 22 sept. 2011, n° 07/02919).

Rappelons également que le rôle des scrutateurs n'est pas défini dans la loi hormis le fait qu'ils doivent signer le procès-verbal de l'assemblée en fin de séance (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17, al. 1^{er}).

Nous pensons, qu'au vue du raisonnement par analogie de la jurisprudence qu'un non copropriétaire même avec un mandat de représentation ne peut être désigné comme scrutateur. Bien entendu le syndic ne peut pas être élu à la fonction du scrutateur. Le scrutateur a plutôt une fonction d'observateur de la tenue de l'assemblée générale pour veiller à la bonne comptabilisation des votes :

- Il vérifie la régularité de la feuille de présence,
- Il vérifie le décompte des voix des présents, représentés et absents,
- Il contrôle les résultats des votes ainsi que le contenu du procès-verbal,
- Il contrôle la conformité des mandats de votes,
- En cas de retard ou de départ anticipé d'un participant il indique l'heure pour la prise en compte des votes
- L'article 17 du décret prévoit également qu'il signe, le procès-verbal en fin de la séance.

VI. LA DÉSIGNATION DU SYNDIC EN QUALITÉ DE SECRÉTAIRE DE SÉANCE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 est claire puisse qu'il précise « - Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale ». La tenue du secrétariat par un copropriétaire n'est pas une chose facile, elle peut engager des responsabilités.

Dans le cas où un copropriétaire se présente en lieu et place du syndic pour le secrétariat, il est recommandé pour éviter toute irrégularité d'anticiper la préparation des élections afin d'assurer correctement cette fonction le jour de l'assemblée générale (contactez l'ARC bien avant).

La fonction de secrétaire de séance consiste à tenir uniquement le secrétariat, pour cela :

- Il transcrit les résolutions et précise le nom et tantièmes des copropriétaires qui se sont abstenus ou qui se sont opposés à la décision.
- Il indique également si la résolution est adoptée ou rejetée (en fonction de la majorité requise).
- Il indique les éventuelles réserves émises par un copropriétaire opposant sur la régularité du vote.
- L'article 17 du décret prévoit également qu'il signe, le procès-verbal en fin de la séance.

VII. LE PROCÈS-VERBAL DOIT-IL NÉCESSAIREMENT ÊTRE RÉDIGÉ ET SIGNÉ À LA FIN DE LA SÉANCE ?

L'article 17 du Décret du 17 mars 1967, précise qu'il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Même si certaines assemblées générales peuvent être longue et difficile, le procès-verbal doit obligatoirement être rédigé et signé le soir même afin d'éviter des pertes d'informations et des incertitudes provoquant des contestations.

Plusieurs jurisprudences constantes considèrent néanmoins que le défaut de signature du procès-verbal n'entraîne pas en soi

l'annulation des décisions prises par l'assemblée (Cass. 3^{ème} civ. 6 Décembre 2005, n°04-17.630 et Cass. 3^{ème} civ. 26 Mars 2014, n°13-10.693).

Cependant, la force probante du procès-verbal dépourvu de toute signature s'en trouve fragilisée et peut être contestée comme ne faisant pas preuve des décisions prises par l'assemblée (Civ. 3^{ème}, 16 Novembre 1976).

VIII. EST-CE QUE LE BUREAU DE SÉANCE PEUT AUTORISER UNE TIERCE PERSONNE À PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale est une réunion privée à laquelle les personnes extérieures au syndicat ne peuvent assister sans être muni d'un mandat ou d'une autorisation spécifique par l'assemblée générale. Cette autorisation peut être mise au vote par le président de séance à la majorité des présents et des représentés (soit à la majorité de l'article 24). Cette autorisation permet uniquement d'assister à l'assemblée sans possibilité de vote.

CONCLUSION :

Les attributions spécifiques de chaque membre du bureau de séance doivent permettre la bonne tenue d'une assemblée générale évitant des procédures de contestation pour cause d'irrégularité de l'assemblée générale.

Le président de séance est le chef d'orchestre de cette séance, aidé des scrutateurs et du secrétaire il devra veiller à ce que l'assemblée se passe au mieux.

Bien souvent le président du conseil syndical est élu en qualité de président de séance au vu de sa connaissance de la gestion et de l'entretien de la copropriété. Cela peut-être une bonne chose pour le bon déroulement de l'assemblée générale. Il sera un contre-pouvoir face au syndic et pourra orienter les copropriétaires pour prendre les bonnes décisions le jour de l'assemblée générale. Néanmoins au regard de la loi tout copropriétaire peut être président de séance.

Cependant, lorsqu'il s'agit de trouver un autre candidat que le président du conseil, c'est souvent une source de difficulté. En effet, nombre de copropriétaires ont peur de s'exprimer devant un public plus ou moins important, ou encore par manque d'information sur la gestion de leur copropriété.

Il existe aussi des situations sans candidature. Un copropriétaire se propose alors par défaut et il se retrouve élu en qualité de président de séance uniquement pour la forme sur le procès-verbal mais c'est bien le syndic qui assure cette fonction dans les faits. Cette situation est préjudiciable pour la copropriété dans le cas d'un syndic peu scrupuleux. C'est aussi un signe de défaillance des organes de gestion (AG /conseil syndical et syndic).dans son fonctionnement global.

En effet, comme vous l'avez compris le bureau de séance est indispensable et le rôle du président de séance est un poste stratégique. Lorsqu'il existe des défaillances ou un manque de connaissance concernant la fonction et le fonctionnement dans le bureau de séance, le syndic peut être amené à orienter les débats, à modifier les résolutions, à manipuler les votes et à distribuer les mandats à qui souhaite prendre son parti ...

Maintenant que vous avez compris l'importance et le fonctionnement du bureau de séance, nous comptons sur vous pour ne plus laisser le syndic prendre le contrôle de votre assemblée générale en lui rappelant qu'il est simplement secrétaire de séance. ■

VRAI-FAUX : Les pouvoirs et obligations du syndic

Le syndic, qu'il soit professionnel ou non, reste le seul représentant légal de la copropriété.

A ce titre, il dispose de pouvoirs importants qui lui sont conférés particulièrement à travers plusieurs dispositions figurant dans la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.

Ces pouvoirs sont accompagnés d'obligations à l'égard tout d'abord de son mandant qui est le syndicat des copropriétaires, mais également envers le conseil syndical et les copropriétaires.

La difficulté est qu'il est souvent difficile de faire la distinction entre les obligations et les pouvoirs du syndic, surtout lorsque ce dernier est en friction avec le conseil syndical.

A travers ce vrai/faux, nous allons préciser la limite des pouvoirs et des obligations du syndic professionnel.

1

LE SYNDIC PEUT SE VOIR IMPUTER DES PÉNALITÉS S'IL TARDE À REMETTRE LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ QUE LE CONSEIL SYNDICAL LUI DEMANDE.



VRAI : L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic de remettre l'ensemble des documents de la copropriété que le conseil syndical lui réclame.

A défaut de transmission au-delà d'un délai d'un mois, des pénalités par jour de retard sont imputées sur la rémunération forfaitaire du syndic.

Le décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020 a fixé le montant des pénalités à 15 euros par jour de retard.

L'article 21 de cette même loi précise qu'à défaut d'imputer les pénalités, le président du conseil syndical pourra engager une action devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fonds pour condamner le syndic au paiement des pénalités, au profit du syndicat des copropriétaires.

2

LE SYNDIC PEUT FACTURER DES HEURES SUPPLÉMENTAIRES DE TENUE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MÊME SI ELLE SE TIENT PENDANT LES HEURES OUVRABLES



VRAI/FAUX : Le point 7.1.2 du contrat-type précise les modalités de tenue d'assemblée générale comprises dans les honoraires du forfait de base.

Deux mentions doivent être indiquées, d'une part la durée de l'assemblée générale et d'autre part la plage horaire dans laquelle elle doit se tenir.

Dans la mesure où la durée est dépassée, même si l'assemblée générale se déroule dans la plage horaire convenue dans le contrat et même si elle se tient pendant les jours et heures ouvrables, le syndic est en droit de facturer le temps supplémentaire.

3

LE SYNDIC EST HABILITÉ À REFUSER DE PRENDRE EN COMPTE LES FORMULAIRES DE VOTE PAR CORRESPONDANCE RÉCEPTIONNÉS 48 HEURES AVANT LA DATE DE LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



VRAI : L'article 9 bis précise que le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale.

Il s'agit de jours francs impliquant que la journée de l'assemblée générale ne doit pas être décomptée.

Par conséquent, le syndic est contraint de refuser la prise en compte du formulaire de vote réceptionné 48 heures avant l'assemblée générale sans pouvoir être conciliant du fait qu'il s'agisse d'une exigence réglementaire.

4

LE SYNDIC PEUT S'OPPOSER À LA CANDIDATURE D'UN COPROPRIÉTAIRE À LA FONCTION DE CONSEIL SYNDICAL



FAUX : La candidature à la fonction de conseil syndical est un droit discrétionnaire appartenant à chaque copropriétaire. Ni le syndic, ni même le conseil syndical ne peut interdire à un copropriétaire de présenter sa candidature. Néanmoins, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise une liste de proches du syndic qui lorsqu'ils sont copropriétaires au sein de l'immeuble ne peuvent pas postuler à la fonction de conseiller syndical.

Il s'agit des préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré.

Cette restriction a pour objet d'éviter tout conflit d'intérêts, sachant que le conseil syndical a une mission de contrôle du syndic.

5

LE SYNDIC PEUT FAIRE PERDURER SON CONTRAT DE MANDAT JUSQUE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE APPROUVANT LES COMPTES



FAUX : L'article 29 du décret du 17 mars 1967 précise que le contrat du syndic doit indiquer sa durée en précisant les dates de prise d'effet et de fin de mandat.

Cette disposition est d'ailleurs reprise au point 2 du contrat-type réglementaire qui impose de préciser la date de début et de fin du mandat.

Il s'agit de mentionner une date calendaire impliquant qu'il est interdit au syndic de conditionner la fin de son mandat à un évènement tel que « la prochaine assemblée générale approuvant les comptes ».

6

LE SYNDIC EST TENU DE CONVOQUER UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE QUI EST DEMANDÉE PAR LE CONSEIL SYNDICAL



VRAI : L'article 8 du décret du 17 mars 1967 donne un droit au conseil syndical d'exiger de son syndic la tenue d'une convocation d'assemblée générale.

Dans ce cas, il doit lui notifier les questions qu'il souhaite voir inscrites dans l'ordre du jour de l'assemblée générale demandée.

Dans le cas où le syndic ne s'exécute pas et après une mise en demeure qui lui a été adressée et qui est restée infructueuse durant plus de huit jours, le président du conseil syndical pourra valablement convoquer l'assemblée générale.

7

LE SYNDIC PEUT ASSURER LA FONCTION DE PRÉSIDENT DE SÉANCE APRÈS UN VOTE FAVORABLE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



FAUX : L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le syndic de la copropriété ne peut pas assurer la fonction de président de séance.

Cette disposition ne souffre d'aucune exception, impliquant que l'assemblée générale ne peut pas voter une résolution contraire à cette disposition.

Cette règle fixée par le législateur a pour vocation de rappeler que le syndic ne doit pas intervenir au cours des débats, laissant les copropriétaires délibérer sans que leur vote ne puisse être influencé par le syndic.

Ce principe doit être rappelé au syndic qui bien souvent amalgame sa fonction de secrétaire de séance avec celle de président de séance.

8

LE SYNDIC EST LIBRE DE DISTRIBUER À QUI LE SOUHAITE LES POUVOIRS QUI LUI ONT ÉTÉ ADRESSÉS SANS NOM DE MANDATAIRE



FAUX : L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise que lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication du nom du mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même au mandataire qu'il choisit.

L'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 précise même l'ordre de priorité de distribution de ces pouvoirs qui commence par le président du conseil syndical, puis à un membre du conseil syndical et à défaut au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Ces derniers doivent alors distribuer les pouvoirs aux personnes présentes à l'assemblée générale, en pouvant commencer par eux.

9

LE SYNDIC PEUT DEMANDER DES INDEMNITÉS SI SON CONTRAT EST RÉSILIÉ AVANT LA FIN DE LA DURÉE DE SON MANDAT



VRAI/FAUX : L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit plusieurs cas de figure en matière de résiliation de contrat, en déterminant les conséquences que cela implique, notamment en matière de droit à indemnisation.

La loi fait une distinction entre une résiliation qui découle d'une mise en concurrence des contrats de syndic du fait que l'on arrive prochainement à l'échéance du mandat ou d'une révocation abusive.

Le principe est qu'une résiliation de contrat du syndic en place qui intervient dans les trois mois précédant le terme de son mandat lui interdit de pouvoir réclamer une indemnité.

En revanche, si le contrat est résilié au-delà des trois mois précédant le terme du mandat du syndic en place et sans que l'assemblée générale ait acté une inexécution suffisamment grave du syndic, ce dernier serait en droit de demander une indemnité.

10

APRÈS AVIS CONFORME DU CONSEIL SYNDICAL, LE SYNDIC PEUT IMPOSER DE TENIR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE UNIQUEMENT PAR VISIOCONFÉRENCE



FAUX : Ni la loi du 10 juillet 1965 ni le décret du 17 mars 1967 ne donne la possibilité au syndic ou même au syndicat des copropriétaires de décider de tenir l'assemblée générale uniquement de façon dématérialisée.

En revanche, l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donne la possibilité pour l'assemblée générale de valider le droit aux copropriétaires volontaires de participer à l'assemblée générale de façon électronique.

Il peut s'agir d'une transmission en visio ou en audioconférence.

Dans ce cas, le syndic doit toujours convoquer l'assemblée générale pour qu'elle se tienne en physique, tout en donnant l'alternative aux copropriétaires demandeurs de participer à la réunion de manière dématérialisée.

Attention, jusqu'au 31 juillet 2022, du fait des dispositions dérogatoires issues de la loi « passe vaccinal » du 22 janvier 2022, le syndic peut seul décider de tenir l'assemblée générale uniquement de manière dématérialisée, afin d'éviter des risques de contamination.

La procédure en injonction de payer modifiée par le décret du 11 octobre 2021 applicable le 1^{er} mars 2022



En cas de charges de copropriété impayées de la part des copropriétaires : le syndicat doit les recouvrer et pour cela il dispose de plusieurs procédures dont la procédure d'injonction de payer qui est réputée être une procédure simplifiée de recouvrement de charges.

Les autres procédures sont :

- la procédure classique au fonds devant le tribunal judiciaire,
- la procédure spécifique de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui est une procédure accélérée au fonds devant le président du tribunal judiciaire.

Cette procédure vient d'être modifiée par l'article 3 du décret n°2021-1322 du 11 octobre 2021 applicable à compter du 1 mars 2022 qui apporte des simplifications mais demande une certaine vigilance.

Cet article a pour objectif de reprendre rapidement la procédure d'injonction de payer à travers ses différentes étapes et caractéristiques en précisant à chaque fois les modifications apportées par le décret du 11 octobre 2021.

La procédure en injonction de payer comprend 2 phases :

- Une première phase qui n'est pas soumise au principe de contradictoire puisque le créancier saisit le juge qui rend une ordonnance sans qu'il y ait eu d'audience ;
- Le créancier doit ensuite porter à la connaissance du débiteur cette ordonnance par voie d'huissier afin de lui permettre de la contester par une opposition. S'il y a opposition la procédure devient contradictoire devant le juge judiciaire. À défaut d'opposition, l'ordonnance rendue est un titre exécutoire permettant de recouvrer la créance notamment par les voies de saisies (appelées aussi voies d'exécution forcée).

I. LA PHASE PRÉCONTENTIEUSE SPÉCIFIQUE EN MATIÈRE DE CHARGES DE PROPRIÉTÉ

Les règles de recouvrement de charges de copropriété sont définies par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le créancier c'est à dire le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic (professionnel ou non professionnel)

doit, une fois les dates d'échéance des appels de charges dépassées, envoyer :

- Une ou plusieurs lettres de rappel ;
- La mise en demeure : lettre recommandée avec accusé de réception qui rappelle le montant de la créance de charges dues arrêtee à une date précise selon un bordereau de situation joint et fixe le délai pour payer. Elle précise qu'à défaut de paiement, le débiteur sera poursuivi en justice pour un recouvrement judiciaire. Elle indique enfin qu'elle fait courir les

intérêts légaux et que le créancier n'est pas opposé un échéancier de paiement sur x mois avec une réponse à faire dans le délai imparti ci-dessus ;

- Une lettre de relance peut être éventuellement envoyée ;
- Ensuite saisine du tribunal.

Rappel : les dates d'échéance pour les appels de charges courantes et les cotisations du fonds travaux sont en principe tous les premiers de chaque trimestre. S'agissant des appels de charges de travaux : ces dates sont fixées par la résolu-

tion qui a voté le budget des travaux lors de l'assemblée générale, afin de payer le devis qu'elle a retenu.

Question : si la créance à recouvrer est inférieure ou égale à 5.000 €, le syndicat des copropriétaires créancier doit-il saisir préalablement le conciliateur de justice en application de l'article 750-1 du code de procédure civile et ce à peine d'irrecevabilité de la demande ?

Cette tentative de conciliation n'est pas citée parmi les articles régissant l'injonction de payer. Comme cette procédure démarre par une étape non contradictoire, cela semblerait exonérer le créancier de cette obligation de saisine du conciliateur qui est l'un des 3 modes amiables de résolution des différends (MARDS).

Face à cette incertitude, il est préférable de saisir le conciliateur de justice préalablement pour une tentative de conciliation et /ou à défaut il est impératif dans la mise en demeure de faire une proposition d'échéancier de paiement pour démontrer la tentative de règlement amiable.

“
La procédure d'injonction de payer peut-être mise en place quel que soit le montant de la demande et ce sans avocat. Cependant s'il y a opposition du débiteur et que la somme est supérieure à 10.000 €, le syndicat des copropriétaires doit alors constituer avocat ainsi que le copropriétaire.
”

II. LA SAISINE DU TRIBUNAL : PHASE NON-CONTRADICTOIRE

1. Quel tribunal saisir : le président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble (article 60 du décret du 17 mars 1967) quel que soit le montant de la créance à recouvrer.

2. Acte de saisine : remplir une requête sur formulaire CERFA N°12948*06 qui est à envoyer au greffe du président du tribunal judiciaire soit en lettre recommandée avec accusé de réception ou à déposer contre récépissé.

3. Comment remplir la requête (formulaire CERFA que l'on trouve sur internet)

- Le demandeur : est le syndicat des copropriétaires qui est une personne morale représentée par son syndic : il faut donc cliquer sur « Personne morale » (la forme est syndicat des copropriétaires), représentée par : son syndic et ses nom et adresse.
- Le défendeur : est le débiteur à savoir le copropriétaire. En conséquence, il faut bien vérifier quel est le véritable propriétaire du bien : une personne physique, un couple, un couple pacsé, une indivision, un lot démembré entre nus-propriétaires et usufruitiers, une SCI, une société commerciale, un copropriétaire décédé ou sous un mandat de protection judiciaire etc... il faudra justifier de l'identité du débiteur par la production d'une fiche cadastrale de moins de 3 mois.

Il faut cliquer sur « personne physique » ou si c'est une SCI ou une société commerciale « sur personne morale ».

• La demande (étape 4/4 du formulaire CERFA) il faut :

- Cocher la case concernant l'application de l'article 1408 du code de procédure civile
- indiquer la somme au principal arrêtée à la date du XX/XX/202X
- cocher la case « intérêts légaux » à compter de la mise en demeure en date du XX/XX/2X (sans les calculer)

- demander des dommages-intérêts pour le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires du fait de retard de paiement
- demander condamnation à l'article 700 du CPC et aux dépens.

Il faut ensuite dater et la signer. Attention, le décret du 11 octobre 2021 applicable à partir du 1^{er} Mars 2022 impose :

- de joindre les documents justificatifs
- d'indiquer le fondement juridique de la demande
- et de rédiger un bordereau des documents justificatifs qui est donc une liste récapitulative de ces pièces.

Précisions sur les documents à joindre à la requête, à savoir :

- une copie de la mise en demeure faite par lettre recommandée ainsi que de l'avis de réception ou de notification ;
- une copie de la lettre de relance ;
- la proposition d'échéancier de paiement ;
- une copie des appels de charges impayés ;
- un bordereau de situation qui récapitule les charges impayées ;
- une copie des PV d'AG qui ont voté le budget prévisionnel et approuvé les exercices clos concernés (la créance doit être certaine liquide et exigible) ;



- une copie du PV d'AG qui a désigné le syndic ;
- la fiche cadastrale de moins de 3 mois du ou des lots pour lesquels ces charges sont dues.

Le tribunal est saisi sans que le débiteur ne soit informé de la procédure qui à ce stade est bien non-contradictoire. Le débiteur, n'étant pas informé, ne peut pas se défendre et il ne peut donc pas opposer d'arguments.

III. LA DÉCISION DU JUGE : L'ORDONNANCE (TOUJOURS PHASE NON CONTRADICTOIRE)

L'ordonnance est rendue sans audience.

Il y a 3 possibilités :

1. Le juge rend une ordonnance qui fait droit à l'intégralité de la demande du syndicat des copropriétaires et condamne le copropriétaire au paiement des charges de copropriété réclamées.

Dans ce cas, le demandeur reçoit une copie certifiée conforme de la requête et de l'ordonnance revêtue de la formule exécutoire en application du décret du 11 octobre 2021. Le greffe lui restitue aussi directement les documents qu'il avait produits : il n'a plus à les demander (art 1410 du code de procédure civile modifié par le décret du 11 octobre 2021).

2. Le juge rend une ordonnance qui accepte partiellement le montant de la créance : le débiteur n'est condamné qu'à une

partie seulement de la somme réclamée.

- Soit le créancier accepte l'ordonnance pour ne récupérer qu'une partie de la somme demandée et il faut faire signifier l'ordonnance au débiteur (cf ci-dessous) ;

- Soit le créancier n'accepte pas la décision du juge : il n'y a pas de recours possible contre l'ordonnance partielle d'injonction de payer.

Dans cette hypothèse le syndicat des copropriétaires peut choisir de ne pas signifier l'ordonnance (cf ci-dessous) et de recourir aux procédures de droit commun pour le recouvrement de la somme donc soit aller devant le tribunal judiciaire et engager une procédure au fonds, soit tenter une action judiciaire dans le cadre de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965. Dans ce dernier cas, il faut faire une nouvelle mise en demeure spécifique visant l'article 19-2.

3. Le juge rend une ordonnance de rejet s'il estime que la demande n'est pas fondée. Il n'y a pas de recours possible mais le créancier doit donc soit aller devant le tribunal judiciaire et engager une procédure au fonds, soit tenter une action judiciaire dans le cadre de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965. Le greffe restitue tous les documents au demandeur.

IV. L'EXÉCUTION DE L'ORDONNANCE OU OPPOSITION DE LA PART DU DÉBITEUR (PHASE CONTRADICTOIRE)

1. La signification de l'ordonnance :

Suite à l'acceptation totale ou partielle de l'ordonnance rendue : le créancier a 6 mois pour porter l'ordonnance à la connaissance

du débiteur (ou à chacun des débiteurs en cas de pluralité) : cette étape s'appelle la signification de l'ordonnance.

Cette signification est faite obligatoirement par un huissier de justice qui portera officiellement à la connaissance du débiteur, l'ordonnance qui a été rendue. Une lettre recommandée avec accusé de réception ne suffit pas. Il faut prendre un huissier territorialement compétent en fonction du domicile du débiteur. S'il y a plusieurs débiteurs, en fonction de leur domicile respectifs il y a lieu de recourir à plusieurs huissiers éventuellement.

L'acte de signification de l'ordonnance revêtu de la formule exécutoire comprendra obligatoirement les documents justificatifs qui avaient été produits à l'appui de la requête initiale en application de l'article 1411 du code de procédure civile modifié.

La signification doit indiquer de « manière très apparente » le délai pendant lequel le débiteur peut faire opposition : 1 mois et le tribunal devant lequel elle doit être effectuée (article 1413 du code de procédure civile modifié).

Si la signification n'est pas faite dans les 6 mois de l'ordonnance par le créancier : celle-ci devient caduque et n'a plus d'effet.

2. L'opposition par le débiteur

Le débiteur reçoit l'ordonnance et peut décider de faire opposition.

Elle est faite au greffe de la juridiction dans le délai d'un mois de la signification de l'ordonnance :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- soit par déclaration contre récépissé et à peine de nullité.

Il doit indiquer son adresse (article 1415 du code de procédure civile modifié) dans cette opposition.

L'article 1416 n'est pas modifié : soit la signification est faite directement à personne (au débiteur) et le délai pour faire opposition est alors d'un mois à compter de la signification, soit elle n'est pas faite à personne : l'opposition est recevable jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant :

- le premier acte signifié à la personne
- ou à défaut suivant la première mesure d'exécution ayant pour effet de rendre indisponible une partie des biens du débiteur. Ces délais, mis en place pour faire opposition, sont l'expression des droits de la défense.

Le délai pour faire opposition est suspensif d'exécution ainsi que l'opposition régulièrement faite. Autrement dit, l'ordonnance d'injonction de payer ne sera un titre exécutoire qu'à l'expiration des délais suspensifs d'exécution.

Si le débiteur ne forme pas opposition ou s'il laisse passer le délai pour former opposition, l'ordonnance revêtu de la formule exécutoire peut être exécutée et elle produit tous les effets d'un jugement contradictoire en application de l'article 1422 modifié du code de procédure civile et n'est pas susceptible d'appel.

Si le débiteur forme opposition, l'affaire va être appelée dans le cadre d'une audience contradictoire devant le tribunal judiciaire où chacune des parties doit faire valoir ses moyens de droit et ses moyens de fait.

V. LA CONVOCATION PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE SUITE À L'OPPOSITION FAITE PAR LE DÉBITEUR

2 cas devant le tribunal judiciaire :

► Si la somme est inférieure à 10.000 €.

Les parties sont convoquées par le tribunal par lettre recommandée avec accusé de réception : la convocation contient à peine de nullité :

- l'indication de la juridiction devant laquelle l'opposition est portée ;
- l'indication de la date d'audience et les conditions dans lesquelles les parties peuvent se faire assister ou représenter, la présence d'un avocat n'est pas obligatoire ;

- Il est précisé au défendeur que faute de comparaître il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire.

Le greffe adresse au créancier par lettre recommandée avec accusé de réception, une copie de la déclaration d'opposition : elle est faite à l'adresse qu'il avait indiquée sur la requête initiale en injonction payer. Si l'avis de réception revient non signé, la date de notification retenue est celle de la présentation et la notification est alors réputée être faite à domicile ou à résidence (Art 1418 du code de procédure civile).

Le jugement rendu est à charge d'appel si la demande excède le taux de 5.000€.

► Si la somme est supérieure à 10.000 €.

Le ministère d'avocat est obligatoire pour toutes les parties.

Le créancier doit constituer avocat dans un délai de 15 jours à compter de la notification.

L'avocat du créancier, dès qu'il est constitué, informe le débiteur par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il est aussi tenu de constituer avocat dans un délai de 15 jours.

La copie des actes de constitution des avocats est remise au greffe en application de l'article 1418 modifié du code de procédure civile.

Le jugement qui interviendra se substituera à l'ordonnance en injonction de payer qui avait été rendue en application de l'art 1420 créé du code de procédure civile.

En conclusion, la procédure d'injonction de payer peut-être mise en place quel que soit le montant de la demande et ce sans avocat. Cependant s'il y a opposition du débiteur et que la somme est supérieure à 10.000 €, le syndicat des copropriétaires doit alors constituer avocat ainsi que le copropriétaire. ■

Il est préférable de saisir le conciliateur de justice préalablement pour une tentative de conciliation et /ou à défaut il est impératif dans la mise en demeure de faire une proposition d'échéancier de paiement pour démontrer la tentative de règlement amiable.

Jurisprudences pratiques

LA CONTESTATION DES DÉCISIONS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

C'est en assemblée générale que se prennent les décisions relatives au fonctionnement du syndicat des copropriétaires : le vote du budget prévisionnel, la décision de réaliser des travaux (hors cas urgent), la modification du règlement de copropriété ...

Les décisions se prenant à la majorité annoncée par les articles 24 à 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, la plupart des décisions ne sont pas votées à l'unanimité des copropriétaires, générant ainsi des copropriétaires mécontents du vote de l'assemblée générale.

La loi du 10 juillet 1965 a instauré la possibilité de contester une décision d'assemblée générale, conformément à son article 42 alinéa 2 : « Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal sans ses annexes ».

Aussi, tout en permettant la contestation des décisions de l'assemblée générale, la loi l'encadre pour préserver la sécurité juridique des assemblées générales, et plus généralement le bon fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

Bien entendu, la jurisprudence regorge de précisions pour intenter une action judiciaire en vue de la contestation de l'assemblée générale. Voici celles apportées par la jurisprudence récente.

1- Qui peut agir ?

L'article susmentionné parle de « copropriétaires », si le terme est clair et non-équivoque, la jurisprudence a tout de même précisé dans un arrêt de cassation du 04 novembre 1977 n° 76-10.487 « *il résulte des dispositions de l'article 42 alinéa 2 et 18 du décret du 17 mars 1967 que seuls les copropriétaires peuvent contester les décisions d'assemblée générale* ».

Cette confirmation permet d'évoquer plusieurs hypothèses. Ainsi, dans le cadre d'une vente, c'est celui qui était copropriétaire au moment où l'assemblée générale s'est tenue qui a le pouvoir de contester les décisions. A moins que dans l'acte de vente, il soit expressément stipulé une clause de subrogation des droits du copropriétaire à l'acquéreur.

Dans le cadre d'une indivision, c'est-à-dire lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien commun, par exemple la possession d'un bien commun par des concubins, ou entre amis ou encore par des époux mariés sous le régime de la séparation des biens. Dans ce cas, il est nécessaire d'avoir l'accord de tous, pour contester les décisions.

Enfin, dans le cadre d'un partage successoral, la Cour de cassation a donné des précisions dans une affaire où un frère et une sœur ont hérité d'un lot en copropriété. Ils sont donc coindivisaires et ont introduit une action judiciaire en contestation d'une résolution. La sœur a indiqué en cours d'instance ne pas avoir été informée d'une telle action et de ne pas y consentir. Parallèlement, toujours

en cours d'instance, le partage successoral est intervenu, de sorte que le frère était devenu le seul propriétaire du bien. Aussi, la haute juridiction énonce que : « *par l'effet rétroactif du partage, Monsieur, est censé être seul propriétaire des lots de copropriété depuis le décès de son auteur, et agir seul en annulation* », de sorte que Monsieur était habilité à agir seul (puisque sans le consentement de sa sœur) en contestation de la décision judiciaire.

Par ailleurs, puisque seuls les copropriétaires peuvent contester les décisions d'assemblée générale, cela signifie que le locataire ne peut le faire. Il ne peut pas plus contester les effets de la résolution, comme avait tenté de faire un locataire plutôt ingénieux : « *seul un copropriétaire a qualité pour contester, en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, une délibération de l'assemblée générale et que la demande du locataire tendant à ce que la résolution litigieuse soit jugée inexistante, dès lors qu'elle constituait un simple fait et qu'elle procédait à un excès de pouvoir du syndicat des copropriétaires, s'analysait comme une contestation de la délibération, la demande du locataire est irrecevable* ».

Au-delà de cette qualité de copropriétaire, ce dernier doit être opposant à la résolution ou défaillant, comme le rappelle un arrêt de la haute juridiction en date du 17 novembre 2021 (n°20-16.268). Il faut bien entendu définir la qualité d'opposant : est opposant le copropriétaire qui a voté « pour » à une résolution rejetée par l'assemblée générale ou « contre » à une résolution adoptée par l'assemblée générale.

Quant au copropriétaire défaillant, c'est celui qui n'a ni participé à l'assemblée générale (en présence physique ou en votant par correspondance), ni été représenté. Le copropriétaire qui votant par correspondance ne coche aucune des cases relatives au vote (pour; contre; abstention) est considéré comme défaillant à la résolution. Autrement dit, le copropriétaire ou le mandant qui n'a pas voté en assemblée générale ou qui a coché la case « abstention » sur son formulaire de vote, n'est pas considéré comme un opposant, ni comme défaillant et ne pourra de ce fait, pas contester la décision.

2- Quel délai ?

Le texte de loi précédemment énoncé pose le principe selon lequel un copropriétaire peut contester une décision dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal.

En conséquence, une fois le délai expiré, il sera impossible de contester la décision d'assemblée générale, sous peine de voir sa demande déclarée irrecevable, comme le confirme l'arrêt de la Cour d'appel de Caen en date du 02 mars 2021 (n°18/00355) : à défaut d'avoir contesté la décision dans le délai imparti, « la résolution n°6 du procès-verbal de l'assemblée générale est définitive ».

Ce délai de deux mois s'applique également lorsque la résolution adoptée dépasse l'objet du syndicat. C'est ainsi qu'un copropriétaire a vu son action déclarée irrecevable alors qu'il contestait le fait que

l'assemblée générale avait pris une résolution de travaux relative à un élément d'équipement privatif et lui en réclamait le paiement.

Le copropriétaire conteste après expiration du délai de deux mois, la résolution de l'assemblée générale, la Cour de cassation juge « après expiration du délai de deux mois, les copropriétaires opposants ou défaillants sont déchus du droit de contester les résolutions adoptées, quand bien même elles porteraient atteinte aux modalités de jouissance privative et leur imposerait le paiement » (Cass civ3 12 janvier 2022 n°20-20.363).

Cependant, ce délai comporte des exceptions. La première résulte de l'absence de notification du procès-verbal. Dans ce cas, comme le souligne l'arrêt du 17 novembre 2021 susmentionné, le copropriétaire a un délai de 5 ans pour contester la décision de l'assemblée générale à compter de sa tenue.

Autre exception, cette fois relative à la modification de la répartition des charges. Dans cette affaire, la répartition des charges est modifiée par l'assemblée générale, aucune contestation de cette répartition n'intervient dans le délai de deux mois. Quelques années plus tard, une copropriétaire présente lors de la réunion modifiant les charges conteste judiciairement cette répartition car elle est contraire à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, lequel est d'ordre public.

La haute juridiction juge : « que l'action d'un copropriétaire en contestation de la non-conformité d'une clause de répartition des charges à l'article 10 [de ladite loi], laquelle ne peut avoir d'effet que pour l'avenir, n'est pas subordonnée à la contestation préalable de l'assemblée générale qui a fixé la grille de répartition des charges ». (Cass civ3 28 novembre 2019 n°18-15307 et 18-15674)

Autrement dit, l'action en contestation de la répartition des charges modifiée par l'assemblée générale est imprescriptible.

3- Pour quels motifs ?

Une fois votée en assemblée générale, la décision ne peut être annulée par le juge que pour une irrégularité commise dans la prise de décision. Ainsi, il n'est pas possible de faire annuler la décision de l'assemblée générale du seul fait de son mécontentement. Il n'est cependant pas nécessaire de démontrer que la résolution illégale, cause un grief au contestataire, il suffit simplement de démontrer une irrégularité.

Cette démonstration n'est pas toujours chose aisée, comme le prouve un arrêt de la Cour de cassation en date du 03 juin 2021 (19-10.569). Un copropriétaire conteste la résolution ayant approuvé les comptes en raison de la présence de factures illégales. Les juges considèrent que « la décision approuvant les comptes du syndicat des copropriétaires emporte seulement constatation de leur régularité comptable et financière et de la circonstance que ces comptes comportent une dépense litigieuse n'entraîne pas la nullité. »

A l'inverse, il sera possible de demander l'annulation de la résolution pour un abus de majorité, y compris lorsque la copropriété ne comporte que deux copropriétaires. C'est ce qu'il ressort de la décision rendue par les hauts magistrats en date du 22 octobre 2020 (n°18-25.921) : « les travaux ayant fait l'objet de la résolution litigieuse étaient indispensables pour rendre indépendants les lots des copropriétaires, qu'ils répondaient à leur intérêt collectif et que la situation actuelle, qui n'était conforme ni à cet intérêt, ni au règlement de copropriété, profitait exclusivement aux consorts V...-J..., puisqu'elle leur permettait de jouir du hall d'entrée et d'avoir seuls la maîtrise de la production d'eau chaude.

Ayant ainsi procédé à la recherche prétendument omise sur l'existence d'une simple opposition d'intérêts, la cour d'appel, qui n'était pas tenue

de procéder à une recherche sur les conséquences de l'application de l'article 22, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision d'annuler la décision litigieuse pour abus de majorité. »

4- Conséquence de la saisine du juge aux fins d'annulation de la décision

La question de la suspension de l'exécution d'une décision adoptée en assemblée générale, soumise à l'appréciation du juge pour la faire éventuellement annulée, est souvent posée.

L'article 42 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit uniquement que : « sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ».

Autrement dit, la loi ne prévoit qu'une suspension de deux mois de l'exécution des travaux relevant de la majorité de l'article 25 ou 26, sauf cas d'urgence. Est-ce à dire que les résolutions peuvent être exécutées quand bien même le juge est saisi de l'annulation de cette décision ?

La réponse est affirmative, comme l'indique un arrêt de la Cour de cassation en date du 28 mai 2020 n°18-20.368 : « les décisions d'assemblée générale s'imposent tant que la nullité n'a pas été prononcée ».

En conséquence, le syndic a l'obligation d'exécuter les décisions d'assemblée générale (relative aux charges de copropriété par exemple) tant que le juge n'a pas annulé cette résolution dans le cadre d'une contestation judiciaire.

Par ailleurs, il est rappelé dans un arrêt récent en date du 24 novembre 2021 (20-22.487) que les décisions contestées, prises par l'assemblée générale en toute irrégularité doivent être annulées judiciairement même si elles ont été exécutées.

Dans cette affaire, le syndic devait être désigné par l'assemblée générale en présence de concurrent. Plusieurs candidats étaient proposés à cette réunion, le syndic n'obtenant pas au premier tour la majorité de l'article 25, l'assemblée procède immédiatement et sans se prononcer sur les autres candidats, au vote à la majorité de l'article 24. Les copropriétaires contestent donc cette résolution irrégulière au regard de l'article 19 du décret du 17 mars 1967. Lorsque le juge se prononce sur cette résolution, le mandat du syndic est arrivé à échéance et un nouveau syndic a été nommé.

Ainsi, il est jugé « l'exécution d'une décision d'assemblée générale ne fait pas obstacle à son annulation ».

Chers lecteurs, vous savez maintenant comment contester une assemblée générale, en vous rappelant que la constitution d'avocat est obligatoire. Cependant, nous vous mettons en garde contre les procédures abusives.

En effet, un copropriétaire a été condamné au paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive. Il est relevé dans l'arrêt rendu par la Cour de cassation en date du 12 janvier 2022 (n°20-21.650) que ce dernier contestait toutes les assemblées générales depuis longtemps et n'avait obtenu gain de cause qu'à une seule reprise contre une assemblée de 2003. Toutes ces contestations perturbaient le bon fonctionnement du syndicat des copropriétaires et avait conduit à la démission du syndic.

Ainsi, « le comportement du copropriétaire averti à plusieurs reprises et condamné par le Tribunal et la Cour pour son attitude, déstabilisait financièrement la copropriété. De ces constatations relevant du pouvoir souverain d'appréciation des éléments de faits et de preuve débattus devant elle, la Cour d'appel a pu en déduire un abus du droit d'agir ». ■

La fixation du montant du loyer, une liberté plafonnée

L'actualité ne nous démentira pas, les bailleurs sont touchés de plein fouet par les mesures et règles qui entrent en vigueur les unes après les autres, visant, pour les premières, les économies d'énergie, et, pour les suivantes, la lutte contre la tension du marché locatif.

Concernant cette dernière, et afin de limiter la flambée des loyers sur certains secteurs géographiques, qui entrave l'accès au logement, le législateur a introduit des mécanismes limitant la liberté du bailleur dans la fixation du montant du loyer.

I. LES PREMIÈRES LIMITES À LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE

L'article 17, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 pose clairement que « La fixation du loyer des logements mis en location est libre ». Dans le même sens, son article 3 laisse au contrat de location le soin de fixer « Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ». Il n'y a donc, par principe, aucune restriction dans l'estimation du loyer, le bailleur peut réclamer tout montant et la négociation avec le candidat locataire est ouverte.

Malgré tout, ce même article 3 impose que le contrat de location stipule le montant du loyer qui était appliqué à l'éventuel précédent locataire, si ce dernier a quitté les lieux dans les dix-huit derniers mois. Il s'agit ici de protéger le nouveau locataire en lui permettant d'avoir un point de comparaison avec le loyer qui lui est proposé. Le non-respect de cette obligation expose le bailleur à un risque de procédure, la loi autorisant alors le locataire à réclamer la diminution du loyer par voie de justice.

Les zones tendues : un encadrement général de l'évolution du loyer entre deux mises en location - Si le principe de la liberté contractuelle est posé en matière de loyer, la situation particulière des grandes agglomérations, où le marché locatif est très tendu, a poussé le législateur à fixer des règles plus strictes sur certains périmètres géographiques.

Dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants connaissant un marché locatif tendu, un décret fixe chaque année « le montant maximum d'évolution des

loyers des logements vacants et des contrats renouvelés ».

Ce décret est traditionnellement publié en juin/juillet pour entrer en vigueur au 1^{er} août.

Le législateur cible ici uniquement les biens souvent remis en location, excluant ceux objets d'une toute première mise en location, ainsi que ceux non loués depuis plus de dix-huit mois.

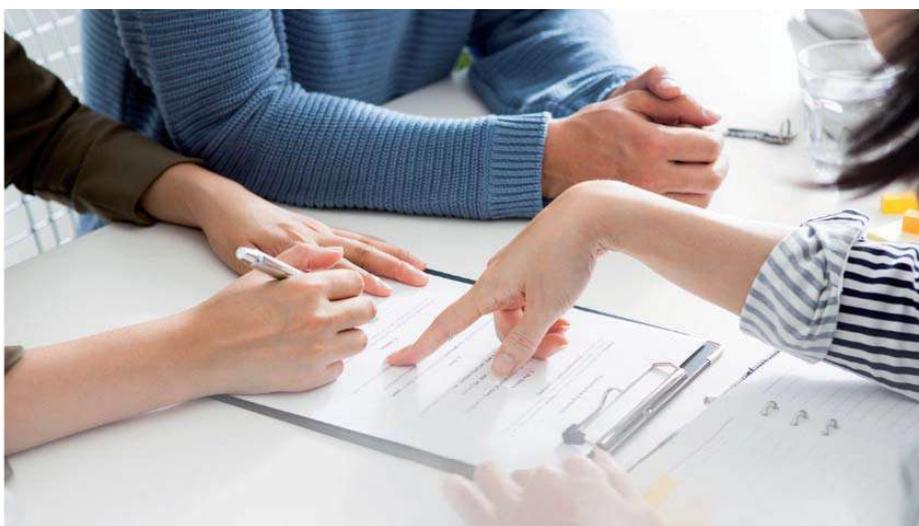
Le principe posé est très simple d'application : dans les zones tendues, lors d'une remise en location d'un bien, le loyer du nouveau bail ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire. Certaines dérogations sont cependant prévues, notamment si le bailleur a fait des travaux d'amélioration dans l'intervalle.

Comment savoir si votre bien se situe en zone tendue ?

Il faut simplement consulter la liste des villes annexée au Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, liste modifiée par les pouvoirs publics au gré des évolutions du marché de l'immobilier.

II. UN AVENIR ENCORE PLUS ENCADRÉ

Retour sur l'expérimentation issue de la loi ELAN - Dans le cadre d'une expérimentation de cinq années ouverte par la loi ELAN du 23 novembre 2018, sur certains territoires (départements, Etablissements Publics Territoriaux) comportant des zones tendues, et après autorisation du Gouvernement, le Préfet prend un arrêté chaque année pour l'application d'un



Afin de limiter la flambée des loyers sur certains secteurs géographiques, qui entrave l'accès au logement, le législateur a introduit des mécanismes limitant la liberté du bailleur dans la fixation du montant du loyer.

loyer de référence spécifique, modulé selon un zonage particulier.

Concrètement, comment s'organise cette expérimentation ? Tout d'abord, la loi ELAN de 2018 a listé les régions, départements et métropoles autorisés à participer à celle-ci, à la condition de déposer un dossier au Ministère du Logement avant le 23 novembre 2020.

Suite au dépôt de ce dossier complet, le Premier Ministre a pris un Décret qui « détermine

le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif ».

Ce décret permet ensuite au Préfet du territoire concerné de fixer chaque année, par arrêté, « un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique. »

Si l'on prend l'exemple de Paris, 14 loyers de référence ont été créés, et appliqués sur chacun des 80 quartiers répertoriés par la Préfecture.

Ce loyer de référence sert de base pour le chiffrage du loyer lors de la mise en location.

Les bailleurs dont les biens sont situés dans les régions concernées, sont tenus de fixer un loyer ne pouvant pas dépasser « la limite du loyer de référence majoré ». Il correspond à ce fameux loyer de référence, augmenté de 20 %.

A titre d'exemple, si vous possédez un appartement à Paris, dans le quartier de la Villette (XIXe), de trois pièces, dans un immeuble construit après 1990, le loyer de référence qui s'applique est de 18,30€/m² au 1^{er} juillet 2021. Et le loyer de référence majoré s'élève à 21,60€/m².

Vous pourrez donc fixer un montant de loyer « presque » librement, en veillant à ne pas dépasser ce plafond de 21,60€/m². D'une durée initiale de cinq années, ce dispositif expérimental devait prendre fin en novembre 2023.

Un mécanisme expérimental prolongé par la loi 3DS – Le législateur semble séduit par les résultats de ce nouveau mécanisme, mais avance avec prudence. En effet, via la loi dite « 3DS » tout juste

“

Ce décret permet de fixer chaque année, par arrêté, « un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique. »

”

promulguée (le 22 février 2022), il décide de prolonger jusqu'en 2026 l'expérimentation et rouvre la possibilité pour de nouvelles collectivités de déposer un dossier de participation jusqu'en novembre 2022.

La loi 3DS vient également préciser que ce plafonnement expérimental du loyer s'applique également en cas de colocation.

Mais surtout, ce nouveau texte permet au Préfet, théoriquement en charge de fixer par arrêté, tant le zonage que le montant du loyer de référence, de déléguer cette mission aux présidents des intercommunalités (EPCI), aux maires ou présidents des métropoles participantes.

Chaque collectivité aura donc la main pour faire ce chiffrage.

¹ Arrêté préfectoral du 7 juin 2021 fixant pour une année les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés applicables sur le territoire de la ville de Paris.

² LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

En 2022, un encadrement des loyers généralisé pour les passoires énergétiques - La loi du 22 août 2021², dite « Climat-résilience », a un objectif clair :

lutter contre les logements qualifiés de passoires énergétiques. Dans cette optique, l'article 17 II de la loi régissant les rapports locatifs, qui pose aujourd'hui le principe d'un marché libre (cf. supra), sera complété de la manière suivante, à compter du 22 août 2022 : « La fixation du loyer

des logements mis en location est libre. Toutefois, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire »

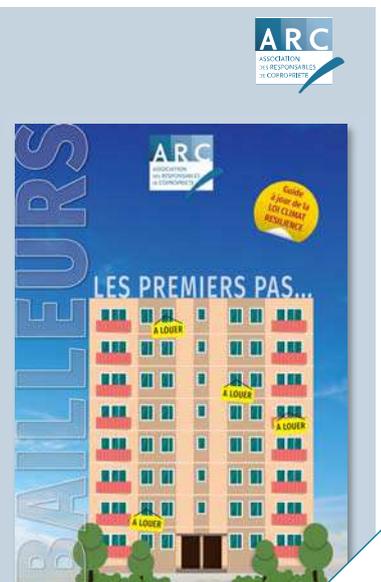
Comme nous le voyons, le plafonnement du loyer à un montant équivalant au dernier loyer pratiqué lors du précédent bail sera généralisé pour les logements « de la classe F ou G ». Il faut en effet savoir que cette nouvelle loi crée un nouveau système de classement des logements, selon leur performance énergétique, un peu à l'image des équipements électroménagers. ■

La sélection des guides de l'ARC

BAILLEURS : les premiers pas...

Louer son logement nécessite de prendre plusieurs précautions afin d'éviter des difficultés avec son locataire. Cela commence par l'établissement du contrat de bail jusqu'à sa fin en passant par l'imputation des charges et les obligations réciproques du locataire et bailleur.

A travers ce guide sont repris l'ensemble de ces sujets en intégrant les derniers textes légaux. ■



Les étapes de la rénovation en copropriété

Les copropriétaires sont confrontés à de nouvelles obligations en matière de rénovation énergétique suite à l'adoption de la loi Climat en août 2021.

Les bailleurs sont particulièrement concernés par les nouvelles caractéristiques thermiques à respecter pour qu'un logement soit considéré comme décent, puisqu'à partir de 2028, tous les appartements classés F ou G ne pourront plus être loués.

L'instauration du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) sur lequel les cotisations du fond travaux seront calculées, nécessite pour toutes les copropriétés construites depuis plus de quinze ans, d'engager un ensemble d'actions pour permettre à l'assemblée générale de voter un PPT.

Toutes ces nouvelles obligations doivent être effectives à moyen terme, ce qui laisse un peu de temps aux conseillers syndicaux pour s'organiser afin d'éviter que la copropriété soit considérée comme « passoire énergétique » au risque de perdre de la valeur en plus de voir augmenter les charges liées aux dépenses d'énergie.

Le pôle rénovation et énergie de l'ARC a réalisé un schéma didactique des étapes nécessaires pour initier et mettre en œuvre un projet de rénovation en copropriété depuis les premières investigations que peuvent entreprendre les conseillers syndicaux avec le Bilan Initial du Bâti (BIC) jusqu'à la réception des travaux.

L'objectif de ce schéma est de permettre aux conseillers syndicaux, syndic non professionnels et copropriétaires de connaître les étapes, les outils, le rôle des professionnels pour engager sans perdre de temps les actions nécessaires pour mener à bien un projet de rénovation.

Outre les éléments techniques à pouvoir

“
L'instauration du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) nécessite pour toutes les copropriétés construites depuis plus de quinze ans, d'engager un ensemble d'actions préalables et indispensables.
 ”

appréhender, il est primordial de visualiser les étapes clés notamment par rapport aux décisions qui devront être prises en AG, seule instance décisionnaire pour décider d'engager des dépenses pour des travaux sur les parties communes, mais aussi pour solliciter des financements (subventions,

prêt collectif.). Ce type de projet peut être très vite chronophage et décourageant.

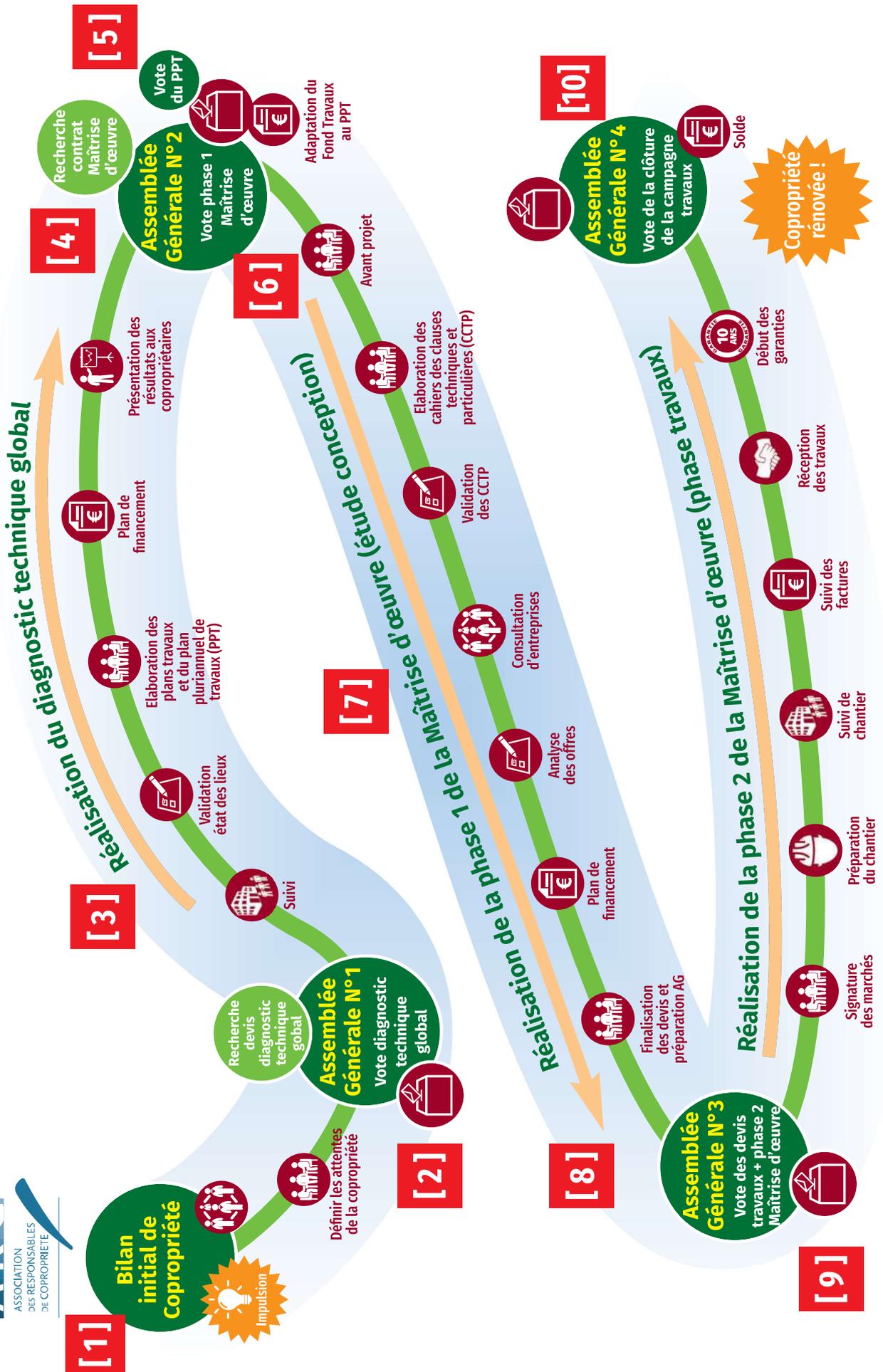
Notons ici que le préalable pour établir un projet de PPT est de connaître l'état du bâti et de mesurer la performance énergétique de la copropriété avec la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) ou d'un simple diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) associé à un diagnostic architectural du bâti.

L'ARC au travers de sa coopérative technique Copropriété Services met en place un nouveau service pour ses adhérents : le DTG « petite copropriété ». Ce diagnostic s'adresse aux copropriétés de moins de 30 lots principaux situées à Paris ou dans la Métropole du Grand Paris. La constitution des équipes habilitées à réaliser ce DTG « petites copropriétés » est en cours. Elles seront composées d'un architecte, d'un thermicien et d'un expert en ingénierie financière pour réaliser des simulations de financements des travaux qui auront émergés durant le diagnostic. ■



Si vous souhaitez vous faire accompagner, n'hésitez pas à contacter le service Rénovation et Énergie de l'ARC.
 01.40.30.42.82 /
 energie-eau@arc-copro.fr

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION



1	<p>Réaliser le Bilan Initial de Copropriété (BIC) C'est un outil permettant aux conseillers syndicaux de faire une première analyse de la copropriété pour faire émerger les actions à mener au niveau juridique, financier, technique ou encore réglementaire.</p> <p>Définir les attentes : Le conseil syndical recherche les informations pour compléter le BIC, et se réunit pour échanger sur les démarches à engager.</p> <p>Recherche de professionnels : Si un besoin de diagnostic général est apparu, le conseil syndical demande au syndic de rechercher des devis de diagnostic technique global (DTG) qui seront mis au vote de l'assemblée générale.</p>		
2	<p>Décider de la réalisation d'un DTG Le conseil syndical et le syndic expliquent aux copropriétaires l'intérêt de réaliser un DTG et donnent leurs points de vue sur les devis proposés. Le syndic et le copropriétaire vote le DTG.</p>		
3	<p>Réalisation du DTG Organiser le suivi : Le syndic et le conseil syndical organisent le lancement du diagnostic avec l'équipe DTG missionnée : communication des documents, préparation de la visite in-situ et des enquêtes occupants. Ils participent à la visite.</p> <p>Valider l'état des lieux : L'équipe DTG rédige un premier rapport de diagnostic dit « intermédiaire ». Il est soumis au CS et au syndic pour la validation de l'état des lieux et la prise de connaissance des conclusions techniques, réglementaires et thermiques ainsi que de la liste des travaux à réaliser à court, moyen et long termes.</p>		
4	<p>Elaboration d'un PPPT et de scénarii de travaux : L'équipe DTG organise avec le syndic et le conseil syndical une réunion pour élaborer des plans de travaux en adéquation avec les besoins de la copropriété ainsi qu'un projet de PPT qui sera présenté à l'assemblée générale.</p> <p>Plan de financement : A partir des scénarii de travaux élaborés en concertation avec le CS et l'équipe DTG, l'ingénierie financière élabore des bases de plan de financement afin de faciliter la prise de décision des copropriétaires.</p> <p>Présentation des résultats : Une fois le rapport DTG finalisé, il est annexé à la convocation d'AG. L'équipe DTG présente ses résultats au syndic et copropriétaires lors d'une réunion spécifique ou en assemblée générale.</p>		
5	<p>Rechercher une équipe de maîtrise d'œuvre Suite à la présentation des scénarii, le syndic et les copropriétaires a retenu un ou plusieurs scénarii à approfondir. Le conseil syndical demande au syndic de rechercher des devis de contrat de maîtrise d'œuvre qui seront mis au vote de l'assemblée générale. Le CS participe aux rencontres avec les maîtres d'œuvre.</p>	8	<p>Préparation de l'assemblée générale L'ingénierie financière reprend les bases de plan de financement élaborées lors du DTG pour les finaliser avec les devis travaux présentés par le CS et avec des enquêtes réalisées auprès des copropriétaires. Les plans de financement permettent aux copropriétaires le jour de l'AG de connaître le montant des aides collectives et individuelles mobilisables pour chacun ainsi que leur reste à charge.</p> <p>Une fois les négociations abouties avec les entreprises et l'équipe de maîtrise d'œuvre, les devis finaux et l'analyse des offres sont intégrés à la convocation d'assemblée générale qui votera les travaux. Le syndic et le CS préparent l'ordre du jour de l'assemblée générale et les dossiers d'aide collectifs et/ou individuels.</p>
6	<p>Vote du PPT et adaptation du fond travaux Le syndic porte à l'ordre du jour un projet de plan pluriannuel de travaux à partir des ébauches réalisées avec l'équipe DTG. Une fois le PPT voté, le syndic devra provisionner 2.5 % du montant total du PPT pour le fond travaux.</p>	9	<p>Le vote et la réalisation des travaux Le conseil syndical, le syndic et l'équipe de maîtrise d'œuvre expliquent aux copropriétaires la teneur des travaux et donnent leur point de vue sur les devis. Le syndic et les copropriétaires vote les devis travaux et le financement.</p> <p>Signature des marchés : Le syndic procède aux appels de fonds, aux demandes de subventions et de prêts, signe les ordres de services et verse les acomptes aux entreprises</p> <p>Préparation du chantier : Le CS et le syndic assistent l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la mise en place du chantier : affichage en parties communes, mise à disposition de locaux...</p> <p>Suivi de chantier : Le syndic et le CS suivent l'avancée du chantier avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et les entreprises. Ils participent quand c'est nécessaire aux réunions de chantier et sont destinataires des comptes rendus de chantiers.</p> <p>Suivi des factures : Le syndic, le CS et l'équipe de maîtrise d'œuvre procèdent à la vérification des factures en cours de chantier.</p>
7	<p>Décider de la réalisation de l'étude de conception du projet Le conseil syndical et le syndic explique à l'assemblée générale le rôle de la maîtrise d'œuvre dans le cadre du projet de rénovation et leur point de vue sur les professionnels consultés. Le syndic et les copropriétaires vote la phase 1 de la mission de maîtrise d'œuvre étude-conception.</p>	10	<p>Réalisation de la phase 1 étude-conception L'équipe de maîtrise d'œuvre reprend l'état initial fait lors du DTG et réalise l'avant-projet technique et prescrit les moyens techniques à mettre en œuvre pour les travaux.</p> <p>Elaboration des CCTP : Après validation des orientations par le CS et le syndic, l'équipe de maîtrise d'œuvre rédige les cahiers des charges regroupant l'ensemble des éléments techniques et administratifs pour pouvoir consulter des entreprises.</p> <p>Validation des CCTP : Le CS et le syndic relisent les cahiers des charges pour valider les choix technique, les options.</p> <p>Consultation d'entreprises : Une fois les cahiers des charges validés, le syndic et l'équipe de maîtrise d'œuvre consultent des entreprises par corps de métiers.</p> <p>Analyse des offres : Une fois les offres reçues des entreprises travaux, l'équipe de maîtrise d'œuvre les analyse et détaille les offres reçues à l'aide de tableaux comparatifs et donne son avis. La synthèse et les offres sont communiquées au CS et au syndic. L'équipe de maîtrise d'œuvre procède à la réactualisation des calculs thermiques.</p>
8	<p>La réception des travaux Le syndic, les entreprises et l'équipe de maîtrise d'œuvre réceptionnent les ouvrages une fois terminée. Le syndic paie les factures finales, demande le versement des dernières subventions, clôture les prêts.</p> <p>Début des garanties : Avec la réception des travaux, les garanties de parfait achèvement, biennale et décennale prennent effet.</p> <p>Clôture des travaux : Le syndic et les copropriétaires clôture la campagne travaux en assemblée générale dans une résolution spécifique.</p>		

Les majorités de vote des résolutions en assemblée générale

Les articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixent les différentes majorités à atteindre pour que les résolutions inscrites à l'ordre du jour puissent être adoptées, en vue d'être exécutées par le syndic.

Les majorités ont été définies en fonction de l'importance des décisions et des conséquences qu'elles engendrent pour le syndicat des copropriétaires, mais également pour répondre à la politique du logement fixée par le gouvernement.

A titre d'exemple, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, il avait été décidé que les travaux de rénovation énergétique soient votés à la majorité la plus simple pour ensuite revenir sur une majorité plus importante.

En parallèle, les articles 25-1 et 26-1 de cette même loi ont prévu un dispositif qui oblige à revoter sur les résolutions qui n'ont pas obtenu la majorité requise, mais qui ont malgré tout atteint un certain seuil.

A travers cet article, nous allons présenter les différentes notions à connaître pour comprendre comment fonctionne le calcul des majorités, pour ensuite présenter à travers un exemple pratique la mécanique du comptage des voix.

I. LES NOTIONS À CONNAÎTRE POUR CALCULER LES MAJORITÉS

Pour comprendre le fonctionnement des majorités à atteindre, il faut distinguer plusieurs notions.

1. Les voix du syndicat des copropriétaires

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix qui est égal aux millièmes attachés à son ou ses lots.

L'ensemble des millièmes attachés à tous les lots représente l'intégralité des voix du syndicat des copropriétaires.

Pour connaître les millièmes attachés à chacun des lots de la copropriété, il faut se référer au règlement de copropriété. Il est souvent plus pratique de se référer à la feuille de présence de la dernière assemblée générale, qui synthétise les millièmes par copropriétaire.

2. Voix exprimées

Il s'agit de prendre en considération uniquement les millièmes de lots de copropriétaires qui se sont exprimés sur la résolution « pour » ou « contre ».

Ceux qui votent « abstention » ne sont pas comptabilisés dans

les voix exprimées. La loi du 10 juillet 1965 considère que l'abstention n'est pas l'expression d'un vote.

Attention, l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les copropriétaires ayant voté par correspondance « pour » à une résolution qui au cours de l'assemblée générale a été amendée, le vote n'est alors pas pris en compte et le copropriétaire est assimilé à un défaillant pour cette résolution.

Le principe est de considérer qu'à partir du moment où la résolution a été amendée, le vote « pour » exprimé avant l'assemblée générale ne peut pas être retenu.

En revanche, les votes « contre » ou « abstention » exprimés par correspondance restent maintenus.

3. Notion de présents, représentés ou ayant voté par correspondance

Le copropriétaire dispose de trois moyens pour voter sur les résolutions, soit :

- en participant physiquement ou de manière dématérialisée à l'assemblée générale,
- en donnant un pouvoir pour qu'un mandataire le représente à l'assemblée générale,
- en remplissant le formulaire de vote par correspondance.

4. Les membres du syndicat des copropriétaires

Il s'agit de chacun des copropriétaires qui ensemble forment le syndicat des copropriétaires.

5. Notion de deuxième lecture

Lorsqu'une résolution n'a pas obtenu la majorité requise, mais a tout de même atteint un certain seuil, l'assemblée générale est tenue de procéder à un second vote sur cette question, avec une exigence de majorité à atteindre moins élevée.

Ceci étant, l'article 19 du décret du 17 mars 1967 précise que ce second vote n'est envisageable qu'après que l'ensemble des propositions qui résultent d'une même question aient été soumises au vote et qu'aucune d'elles n'a obtenu la majorité initialement requise.

“
Les majorités ont été définies en fonction de l'importance des décisions et des conséquences qu'elles engendrent pour le syndicat des copropriétaires, mais également pour répondre à la politique du logement fixée par le gouvernement.
 ”

A titre d'exemple, si la question de la désignation du syndic propose trois projets de résolutions qui présentent pour chacune d'elles un contrat de syndic, il faudra présenter au vote chacune des propositions et dans la mesure où aucune d'elles n'a obtenu la majorité requise, alors dans ce cas le second vote est exigé pour les projets de résolutions ayant atteint un certain seuil. Abordons à présent un cas pratique pour comprendre comment

calculer les majorités en fonction des exigences de la loi et des notions présentées.

II. LE PRINCIPE DE CALCUL DES MAJORITÉS

A travers le tableau ci-dessous, nous allons présenter les différentes majorités à atteindre à partir d'une copropriété pilote qui présente les éléments suivants :

La copropriété est composée de 100 copropriétaires représentant 12 000 millièmes (voix de l'ensemble du syndicat).

En assemblée générale :

- 72 copropriétaires sont présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant 9 500 millièmes
- 58 copropriétaires ont voté « pour » représentant 5 200 millièmes
- 5 copropriétaires ont voté « contre » représentant 3 200 millièmes
- 9 copropriétaires n'ont pas voté ou ont voté « abstention » représentant 1 100 millièmes

Article *	Majorité à atteindre	Exemple de résolution concernée par cette majorité	Observation	Calcul des voix	Résultat
24	La majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	<ul style="list-style-type: none"> • Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble • La suppression des vidues pour des impératifs d'hygiène 	Sont à prendre en considération uniquement les voix exprimées des copropriétaires. Par conséquent, ceux qui ont voté « abstention » ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de la majorité à atteindre.	Le calcul n'est pas nécessaire, il suffit de déterminer si la résolution a obtenu plus de « pour » ou de « contre ».	La résolution est adoptée puisque 5 200 millièmes ont voté « pour » alors que « 3 200 » millièmes qui ont voté « contre ».
25	La majorité des voix de tous les copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> • La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical • Les travaux d'économies d'énergie 	Sont à prendre en considération les millièmes des lots de la copropriété.	Pour que la résolution soit adoptée il faut obtenir la majorité de 12 000 millièmes, soit au moins 6 001 millièmes de vote « pour ».	La résolution n'est pas adoptée puisque 5 200 millièmes ont voté « pour ».
Etude de la possibilité de deuxième lecture					
25-1	Le projet de résolution doit recueillir au moins le tiers des voix. Dans ce cas, la résolution doit être votée à nouveau à la majorité de l'article 24.	L'ensemble des résolutions qui relèvent de l'article 25. Vote à la majorité des voix.	Sont comptabilisées les voix qui se sont exprimées favorablement à la résolution proposée.	Le tiers des voix des copropriétaires représente 4 000 millièmes. Il faut donc atteindre ce seuil pour que la résolution soit présentée en deuxième lecture.	La résolution doit être votée à nouveau puisque 5 200 millièmes se sont exprimés favorablement sur la résolution.
Résultat du second vote			Pour que la résolution soit adoptée en deuxième lecture il faut atteindre la majorité fixée par l'article 24		La résolution est adoptée dans la mesure où les voix des copropriétaires ayant voté favorablement restent identiques, représentant 5 200 millièmes de votes « pour »
26	La majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.	<ul style="list-style-type: none"> • Les actes d'acquisition immobilière • La suppression du poste de concierge ou de gardien 	Une double majorité est requise qui impose la majorité des copropriétaires (de tout le syndicat) qui doit représenter au minimum les deux tiers des voix.	Il faut obtenir au moins 51 copropriétaires qui représentent au moins 8 000 millièmes.	La résolution n'est pas adoptée, car si une majorité des copropriétaires a voté « pour », elle n'a obtenu que 5 200 millièmes.

Etude de la possibilité de second vote					
26-1	Le projet doit recueillir au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Dans ce cas la même assemblée générale doit voter à nouveau sur la résolution à la majorité de l'article 25.	L'ensemble des résolutions qui relèvent de l'article 26.	Une double majorité est toujours requise, mais qui se limite à : <ul style="list-style-type: none"> • la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance qui ont voté favorablement à la résolution et • qui doit représenter au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. 	Il faut au moins 36 copropriétaires ayant voté favorablement à la résolution et qui représentent au moins 4 000 millièmes. Le chiffre 36 correspond à la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.	La résolution doit être re-votée puisque la majorité des copropriétaires (58) sont favorables à la résolution, représentant plus d'un tiers des voix (5 200).
Résultat du second vote			Pour que la résolution soit adoptée en deuxième lecture il faut atteindre la majorité fixée par l'article 25	La résolution n'est pas adoptée dans la mesure où la majorité des voix ayant voté « pour » à la résolution reste identique puisque seulement 5 200 millièmes ont été favorable à la résolution.	
26	Le projet doit recueillir l'unanimité	L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble	Le principe est simple, l'ensemble des copropriétaires qui représente la totalité des millièmes des voix du syndicat doit être favorable à la résolution. En cas d'absence, de refus ou d'abstention de ne serait-ce que d'un copropriétaire, la résolution ne sera pas adoptée.	Il faut obtenir le consentement des 100 copropriétaires qui représentent les 12 000 millièmes des voix du syndicat.	La résolution n'est pas adoptée puisque seuls 58 copropriétaires ont voté « pour », ne représentant que 5 200 millièmes.



COMMENT FAIRE PROFITER L'ENSEMBLE DES CONSEILLERS SYNDICAUX DES PRÉCONISATIONS ET INFORMATIONS PUBLIÉES SUR LE SITE DE L'ARC À TRAVERS SA LETTRE D'INFORMATION MENSUELLE ?

L'ARC est consciente qu'il n'est pas toujours évident pour les conseillers syndicaux de se connecter chaque semaine sur le site de l'ARC pour lire les dix articles publiés.

Pour faciliter l'accès à l'information, l'ARC édite chaque mois une lettre d'information qui reprend les articles les plus pertinents en sélectionnant en priorité ceux qui traitent des évolutions légales et réglementaires ou des nouveaux services développés par notre association à destination des adhérents.

Cette lettre d'information mensuelle est envoyée par mail à notre contact qui est souvent le président du conseil syndical, ou le syndic non professionnel.

Pour permettre à l'ensemble des conseillers syndicaux de bénéficier de cette lettre d'information le contact qui est enregistré auprès de l'ARC peut compléter sur son interface les adresses mails des autres membres.

Un article publié sur le site de l'ARC présente la procédure simple à suivre pour enregistrer les adresses mails des membres du conseil syndical, accessible à partir du lien suivant : arc-copro.com/kvnx ■

Les services d'assistance renforcée à destination des syndics non professionnels

L'ARC est une des premières associations qui a cru à la gestion directe des copropriétés assurée par un copropriétaire de l'immeuble. C'est ce que l'on appelle les « syndics non professionnels » qui sont pour la plupart bénévoles, également appelés à ce titre « syndics bénévoles ».

Alors qu'à ses débuts cette alternative était réservée aux petites copropriétés qui étaient souvent délaissées par les syndics professionnels, on s'aperçoit depuis une dizaine d'années d'une nouvelle dynamique, qui est le choix assumé de la gestion directe, y compris par des moyennes et grandes copropriétés.

La raison principale est l'insatisfaction grandissante des copropriétaires à l'égard des syndics professionnels, ils leur reprochent :

- De ne pas suffisamment gérer leur copropriété (manque de gestion de leur immeuble)

- Des abus lésant le syndicat des copropriétaires.

- Des honoraires trop élevés

Pour dissuader les copropriétaires de faire le choix de devenir syndic non professionnel, les chambres professionnelles de syndic ont œuvré pour compliquer les exigences légales en matière d'administration des copropriétés, aussi bien en matière juridique que comptable.

Face à ces nouvelles contraintes, l'ARC a développé différents services qui s'adaptent en fonction des connaissances et besoins d'assistance des syndics non professionnels, avec l'objectif d'atteindre progressivement une autonomie dans la

gestion de leur copropriété.

Afin de visualiser les différents services d'assistance, que ce soit en matière comptable ou juridico-administrative, est présenté ci-après un tableau en fonction du niveau de dextérité du syndic non professionnel.

Avant de présenter les différentes offres, il est important de rappeler que dans le cadre de l'adhésion à l'ARC plusieurs services sont inclus, tels que l'assurance de responsabilité civile, les consultations auprès d'experts de la copropriété (juristes, comptables, techniciens...), le site internet mis à jour deux fois par semaine, les formations etc. ■

Les services d'assistance aux syndics non professionnels

	Comptable	Juridico-administratif
Niveau Autonome	<p>La mise à disposition d'un logiciel de gestion comptable</p> <p>La principale difficulté pour un syndic non professionnel est la tenue comptable de la copropriété et la production des différents documents, tels que le grand livre, les journaux et surtout les annexes comptables sachant que ces dernières doivent être jointes à la convocation d'assemblée générale.</p> <p>Pour répondre à cette exigence, l'ARC a conçu un logiciel adapté spécifiquement aux syndics non professionnels.</p> <p>Le principe consiste à saisir différentes informations, telles que le nom du fournisseur, le montant et le type de prestation pour que soit automatiquement générée l'écriture comptable.</p> <p>Ceci étant dit, il ne faut pas se leurrer l'usage du logiciel en toute autonomie impose de maîtriser plusieurs notions comptables et également juridiques. En effet, même si 80% des écritures se génèrent automatiquement, il est malgré tout essentiel pour le syndic non professionnel de maîtriser les écritures qu'il génère et surtout lire, comprendre et voire corriger les documents comptables produits.</p> <p>En option est proposé un service de maintenance comptable et technique du logiciel.</p> <p>De plus des sessions de « coaching » peuvent être organisées afin de les accompagner dans la gestion de leur comptabilité.</p>	<p>Outil de gestion</p> <p>L'ARC a développé différents outils qui permettent aux syndics non professionnels d'assurer plusieurs tâches de gestion.</p> <p>A travers le portail de l'adhérent accessible à partir du site internet de l'ARC on retrouve principalement comme plateformes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copro-gestion : le syndic non professionnel pourra produire les appels de fonds, que ce soit en matière de provisions pour charges courantes ou de travaux, Mais aussi suivre les comptes copropriétaires. • copro-devis : l'accès à des références d'entreprises dans les différents corps de métier et également la possibilité de réaliser des appels d'offre auprès de ces entreprises. • copro-net : la mise en place d'un extranet au sein de la copropriété pour mettre en ligne différents documents qui seront accessibles aux copropriétaires de l'immeuble.
Tarifs	<p>A partir de 350 euros pour une copropriété de dix lots, la maintenance est comprise. Coaching :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A partir de 155 euros la séance d'1h30 en visio individuel. • 250 euros quatre séances en groupe. 	Compris dans l'adhésion.

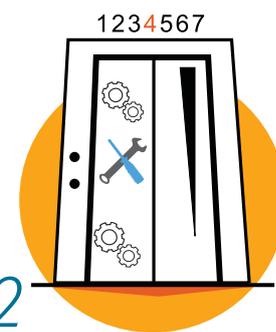
<p>Niveau Intermédiaire</p>	<p style="text-align: center;">Assistance comptable</p> <p>Nombreux syndics non professionnels suivent la comptabilité de leur copropriété sans forcément savoir comment passer une écriture en partie double, ni produire les documents comptables obligatoires.</p> <p>Face à ce constat, l'ARC a développé un service qui consiste à remettre au syndic un cahier divisé en plusieurs onglets permettant de relater dans chacun d'eux des informations comptables spécifiques de la copropriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le premier onglet est réservé à la reprise des comptes de l'année précédente ; • le deuxième onglet à la réception de factures et au règlement des fournisseurs ; • le troisième onglet aux appels de fonds et au paiement des copropriétaires. <p>Ce cahier comporte également de nombreux articles et informations lui permettant de se former à la comptabilité de copropriété.</p> <p>En fin d'exercice, ce cahier est remis au service comptable dédié aux syndics non professionnels qui rapproche les banques, produit les différents documents comptables et annexes comptables.</p> <p>Ce service permet également d'identifier d'éventuelles anomalies dans les opérations comptables indiquées par le syndic.</p>	<p style="text-align: center;">Module d'assemblée générale</p> <p>Après plus de deux ans de développement, l'ARC a mis au point un nouvel outil complet qui gère l'ensemble des tâches que suscite une assemblée générale, depuis l'élaboration de la convocation jusqu'à la production du procès-verbal en passant par sa tenue.</p> <p>Cet outil a été réfléchi pour aborder l'ensemble des phases de manière pédagogique, permettant au syndic non professionnel de garder la main sur la gestion et l'organisation de l'assemblée générale.</p> <p>De plus, cet outil permet d'automatiser plusieurs tâches, telles que suggérer des modèles de résolution, ainsi que les calculs des majorités en prenant en compte les votes exprimés par correspondance et ceux qui doivent être annulés du fait que la résolution a été amendée au cours de l'assemblée générale.</p>
<p>Tarifs</p>	<p>A partir de 150 euros.</p>	<p>Compris dans l'adhésion.</p>
<p>Assistance renforcée aux syndics non professionnels</p>		
<p>Niveau Débutant</p>	<p>L'ARC est conscient que la gestion comptable d'une copropriété nécessite une certaine dextérité que certains syndics non professionnels, surtout à leurs débuts, ne souhaitent pas forcément acquérir.</p> <p>C'est le cas de, beaucoup de conseillers syndicaux, qui n'osent pas franchir cette étape par manque de temps, de compétences ou bien d'envie, mais souhaitent malgré tout que leur copropriété échappe à la gestion d'un syndic professionnel.</p> <p>Pour répondre à cette difficulté, l'ARC a développé un nouveau service d'assistance comptable qui s'appuie sur une plateforme internet collaborative, permettant aux syndics non professionnels et aux experts de l'ARC de travailler en simultané sur la gestion de la copropriété.</p> <p>Le principe est que le syndic non professionnel télécharge sur ce logiciel les documents (tels que les factures ou les relevés bancaires) pour que les experts de l'ARC génèrent l'ensemble des écritures comptables, et également les opérations annexes telles que les appels de fonds, les relances, les états-datés...</p>	<p>En parallèle du service renforcé en matière de comptabilité, est proposé dans la même prestation un accompagnement en matière de gestion administrative et juridique de la copropriété.</p> <p>Ainsi, en parallèle de la tenue comptable, le service juridique se chargera avec le syndic non professionnel d'élaborer l'ordre du jour et d'établir le procès-verbal.</p> <p>Par ailleurs, tout au long de l'exercice, le syndic non professionnel sera accompagné par un expert de l'ARC sur toutes les questions liées à la gestion juridique de la copropriété.</p> <p>Cela concerne les impayés, les mutations, les ventes de parties communes, la gestion des travaux...</p> <p>Ceci étant dit, l'ensemble de ces prestations n'ont ni pour but ni pour objet de substituer le syndic non professionnel.</p> <p>Ce dernier doit rester responsable et maître de la gestion de sa copropriété avec même comme ambition de monter en compétences pour atteindre une autonomie de gestion.</p>
<p>Tarifs</p>	<p>De 850 à 4 000 euros en fonction du nombre de lots.</p>	

Pour avoir des informations complémentaires sur chacun de ces services, il suffit de contacter la coopérative technique de l'ARC au 01 40 30 12 82.

Rappelons qu'en parallèle de ces services d'assistance, l'ARC met à la disposition des syndics non professionnels des juristes et des techniciens spécialisés dans diverses disciplines (bâti, thermique, réseau électrique, ingénierie financière...) pour répondre à l'ensemble des enjeux que doit affronter la copropriété.

Les Mardis techniques d'ARC-SERVICES

Programmation du 2^{ème} trimestre 2022



L'ARC a mis en place des formations techniques renforcées deux mardis par mois. 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 par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par la Coopérative technique de l'ARC.

Ces séances seront dispensées gratuitement les mardis après-midi, sous forme de visioconférence gratuite accessible à partir du lien suivant : <https://copro-devis.fr/mardistechniques>

Les supports powerpoint 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 d'ARC-SERVICES ».

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 2^{ème} TRIMESTRE 2022 EN DISTANCIEL UNIQUEMENT

Date	Thème	Durée	Horaires
Avril			
05/04/2022	Le groupement d'achat d'énergies	2h30	14h30-17h00
	Le gaspillage d'énergie et le manque d'efficacité des systèmes de chauffage collectif dans les bâtiments d'habitation		
19/04/2022	Les pathologies du bâtiment	2h30	14h30-17h00
	Conflit avec un constructeur : assistance à expertise judiciaire		
Mai			
03/05/2022	La vidéoprotection en copropriété	2h30	14h30-17h00
	Portails et portes de garage : l'offre port L		
24/05/2022	IRVE : la solution du tiers investisseur	2h30	14h30-17h00
	IRVE : la colonne horizontale		
Juin			
07/06/2022	Les travaux d'isolation financés par les CEE	2h30	14h30-17h00
	MAPRIMRENOV copropriété		
21/06/2022	Vente ou location de compteurs ?	2h30	14h30-17h00
	Radio ou télérelevé ?		

Enduits Isolants : une amélioration thermique du bâti

Des enduits ayant un pouvoir isolant sont de plus en plus utilisés lors de ravalements ou de rénovations. En effet, lorsque les caractéristiques d'une façade ne permettent pas la pose d'isolation thermique par l'extérieur, l'emploi d'enduits isolants peut quand même améliorer favorablement ses propriétés thermiques. La diffusion de ce procédé est amenée à s'étendre rapidement les prochaines années.

I. ISOLATION THERMIQUE EXTÉRIEURE (ITE) : UNE SOLUTION QUI N'EST PAS UNIVERSELLE

Aujourd'hui, lorsque l'on pense à isoler des façades et des pignons, nous pensons naturellement à la pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). C'est même une pratique fortement encouragée par les règlements et les dispositifs incitatifs tels les subventions du programme Ma-PrimRenov. Ce programme est très ambitieux au niveau des gains énergétiques et pousse fortement à une solution de type Isolation Thermique Extérieure. Rappelons-le, l'Isolation Thermique Extérieure consiste à recouvrir une façade de panneaux en matériau isolant, le tout recouvert d'un enduit de finition, d'un bardage ou autre vêtue. C'est effectivement la technique d'isolation de loin la plus performante. A tel point, que des travaux d'Isolation Thermique Extérieure doivent être, la plupart du temps, accompagnés de travaux d'amélioration de la ventilation afin d'éviter un environnement humide et invivable. Mais qu'advient-il des bâtiments pour qui ce type d'isolation ne convient pas ? En effet, dans de nombreux cas, elle n'est pas possible et cela pour de multiples raisons. Ces raisons sont reconnues et font partie des dérogations qui peuvent être invoquées pour ne pas faire d'Isolation Thermique Extérieure lorsqu'un ravalement d'importance est prévu. Ainsi, lorsque tout simplement les règlements locaux d'urbanisme imposent dans certaines zones le respect et l'emploi de matériaux anciens ou traditionnels. Ou alors, lorsqu'un bâtiment présente une fa-

çade à l'architecture intéressante, avec des moulures, des formes, des couleurs, des détails qui seraient recouverts et effacés, cela n'est pas recommandable. Le bâtiment y perdrait son identité, son « cachet », ce qui est une notion relative, et perdrait aussi de la valeur foncière, ce qui est une notion beaucoup moins relative... Parfois, la non-adéquation de l'Isolation Thermique Extérieure est tout simplement liée à la nature des matériaux existants. Lorsque la façade est faite de matériaux naturels, comme la pierre ou les façades en pans de bois avec remplissage de plâtre et moellons (pierres calcaires non taillées), elle doit « respirer ». C'est-à-dire que l'eau que ces matériaux naturellement « aspirent », doit pouvoir être rejetée dans l'atmosphère. C'est un phénomène appelé « perspiration ». Pour mémoire, l'eau arrive de l'extérieur sous

bloque cette migration de l'eau, qui se fixe dans le mur, et provoque des dégâts. Nous concluons donc que ce type d'isolation ne convient pas à tout type de copropriétés. Celles-ci ont néanmoins besoin de renforcer leurs performances thermiques afin de consommer moins d'énergie. L'objectif, éminemment vertueux, est de réduire la facture d'énergie et, également, de réduire l'empreinte environnementale induite par le fonctionnement d'un bâtiment.

II. ISOLATION THERMIQUE INTÉRIEURE (ITI), UN DISPOSITIF MOINS PERFORMANT

Comment faire dès lors que l'on constate que l'Isolation Thermique Extérieure n'est pas forcément la solution adéquate pour votre bâtiment ? Il existe la possibilité de faire une isolation thermique par l'intérieur (ITI). Cette technique consiste à isoler la façade par l'intérieur. Elle est souvent mise en œuvre par les copropriétaires de façon privative, unilatérale, parfois sans l'accompagnement d'un maître d'œuvre, lorsque les circonstances ne permettent pas de faire autrement.

La mise en œuvre d'une Isolation Thermique Intérieure présente des défauts qui ne sont pas négligeables. Ainsi, ce qui apparaît comme une évidence en premier lieu, c'est qu'il y a une perte d'espace intérieur. C'est un argument massue. Le prix du m² des logements atteint parfois des sommets tels que cela constitue un fort dissuasif contre les Isolations Thermiques Intérieures. Ensuite, nous parlons de ré-

Lorsque les caractéristiques d'une façade ne permettent pas la pose d'isolation thermique par l'extérieur, l'emploi d'enduits isolants peut quand même améliorer favorablement ses propriétés thermiques.

forme liquide ou gazeuse (vapeur) mais est aussi générée par les activités humaines à l'intérieur : salle de bain, linge qui sèche, cuisine, et même la respiration des personnes (3 litres par jour !). Une Isolation Thermique Extérieure, avec les matériaux synthétiques, est étanche et

novations, c'est-à-dire d'interventions à l'intérieur d'appartements occupés. Ces travaux d'Isolation Thermique Intérieure impliquent pendant la durée d'intervention, le bouleversement des appartements et l'exécution de travaux annexes : réfection partielle du réseau électrique, déplacement de radiateurs, peinture et décoration à refaire...

Par ailleurs, dans certains cas, l'Isolation Thermique Intérieure devrait être prescrite avec prudence et un professionnel devrait être consulté. En effet, une façade en matériaux perspirants (pierre, bois...) s'accommodera mal d'une Isolation Thermique Intérieure qui bloquerait les échanges d'humidité, comme on l'a vu précédemment. C'est le cas si, derrière le doublage de finition, il y a par exemple du polystyrène ou de la laine de verre... Il existe, cependant, des matériaux isolants adaptés à ce cas de figure. Ce sont essentiellement des matériaux naturels comme le liège, la fibre de bois, la chaux et le chanvre. Dans le cas de façades en matériaux « étanches » tels les briques ou les parpaings, il faut rajouter un pare-vapeur impeccablement posé pour éviter les condensations à l'intérieur de l'isolant, ce qui réduirait son efficacité thermique et favoriserait l'apparition de moisissures.

De plus, la pose d'Isolation Thermique Intérieure, à l'échelle d'un immeuble, ne permet pas de traiter les ponts thermiques. Ceux-ci sont les éléments de structure (poteaux, poutres, dalles de planchers) qui affleurent sur le mur extérieur. Une part importante de la chaleur se dissipe par ces ponts thermiques et l'Isolation Thermique Intérieure ne les traite pas.

III. QU'EST-CE QU'UN ENDUIT ISOLANT ?

Alors que peut-on faire si on est dans le cas où ni une Isolation Thermique Extérieure ni une Isolation Thermique Intérieure conviennent ? Par exemple, si vous êtes copropriétaire dans un bâtiment faubourien ou haussmannien... Une réponse partielle peut être apportée par l'application, lors d'un ravalement, d'un enduit isolant. Cela consiste à remplacer l'enduit existant par un nouvel enduit composé d'un mortier, d'un liant et d'un composant ayant un pouvoir isolant.

En fonction de la nature de ce composant, nous diviserons les enduits isolants en

deux familles :

- Les enduits isolants d'origine synthétique
 - Les enduits isolants d'origine biosourcée
- Ces enduits font généralement environ 5/8cm d'épaisseur. Contrairement aux systèmes d'isolants classiques, nous ne mesurons pas leur efficacité en calculant leur résistance thermique (R) mais en calculant le coefficient de conductivité thermique lambda (λ). Plus le lambda est faible, plus l'enduit est performant.

Les enduits isolants d'origine synthétique

Parmi les enduits isolants synthétiques les plus courants on trouve le mortier aux billes de polystyrène expansé (à ne pas confondre avec les panneaux de polystyrène expansé), qui est composé de mortier traditionnel lié à des billes de ce matériau. La conductivité thermique (λ) dépend du type de billes utilisées et peut aller de 0,33 à 0,042 W/mK. C'est peut-être l'enduit le moins écologique tout en étant très performant. A titre de comparaison, la laine de verre a un lambda de 0,034 W/mK.

Il existe aussi le mortier aux microbilles de verre. Moins perforant que le précédent, il peut être posé en plusieurs

couches et être aussi appliqué simultanément en intérieur. Il est incombustible. Son coefficient λ est de 0,086 W/mK.

L'enduit isolant synthétique le plus prometteur de ces dernières années est l'enduit isolant à aérogel de silice. C'est un produit qui a été développé il y a quelques années par une entreprise suisse et qui commence à être employé sur des façades parisiennes. C'est un mélange de granulats d'aérogel, d'agrégats légers minéraux, de chaux hydraulique naturelle, de ciment blanc et d'hydroxyde d'azote. Ce cocktail a la particularité de laisser respirer le mur de façade et de garantir ainsi des conditions hygrométriques (d'humidité) respectueuses du bâti ancien. Son coefficient λ est de 0,027 W/mK ce qui est une performance très élevée. Il n'est pas encore très courant parmi les artisans car son application requiert une certaine technicité et le prix s'en ressent.

Les enduits isolants d'origine biosourcée

Ce sont des enduits intégrant des fibres d'origine naturelle associées généralement à de la chaux. Ces enduits ont en commun une forte perspiration. Ils sont généralement moins efficaces que les enduits isolants synthétiques mais sont en



Exemple de rénovation patrimoniale avec application d'enduit isolant à l'aérogel de silice. Bâtiment de 1932. Cette copropriété, adhérente à l'ARC, a reçu un trophée CoachCopro en 2021 pour sa rénovation exemplaire. (photo : ARC)

revanche écologiques car employant des matériaux naturels renouvelables, qui consomment peu de CO₂ à la fabrication. Ainsi, parmi les enduits isolants les plus courants, nous trouvons l'enduit chaux-chanvre. Il est constitué de paille de chènevotte broyée et liée avec de la chaux. La chènevotte est une plante qui pousse très bien en nos climats et dont les fibres ont de tout temps été utilisées pour fabriquer des cordes, des tissus, etc...

Cette paille est incombustible et n'est pas consommable par les rongeurs ou par les insectes. En plus de sa bonne conductivité thermique ($\lambda = 0,048 \text{ W/mK}$) cet enduit absorbe très bien les vibrations et a donc un haut pouvoir d'isolation phonique. Dans la famille de cet enduit, il y a le béton de chanvre. Assez épais, il peut être utilisé en intérieur, comme une Isolation Thermique Intérieure, combiné à l'extérieur avec un enduit isolant chaux-chanvre à l'extérieur.

Dans ce cas, il y a les défauts de l'Isolation Thermique Intérieure, minorés par le traitement des ponts thermiques par l'enduit isolant.

L'autre principal enduit isolant est l'enduit chaux-liège. Le liège est un matériau naturel dont la culture est particulièrement respectueuse de l'environnement : pas d'arrosage, pas d'engrais, pas de traitements, une cueillette de l'écorce du chêne-liège tous les 9 ans sans couper l'arbre...

Il régule naturellement l'humidité et son coefficient λ est de $0,045 \text{ W/mK}$. Ce type d'enduit a l'avantage d'être présent dans le marché avec succès depuis quelques années et les artisans en sont familiers.

Vue d'un échantillon d'enduit chaux liège.
(photo : ARC)



Exemple de rénovation d'une copropriété faubourienne construite en 1880 avec application de béton de chanvre. (photo : ARC)

IV. L'ENDUIT ISOLANT : UNE MESURE POUR AMÉLIORER L'EXISTANT

La pose d'un enduit isolant est une réponse partielle car il ne peut pas prétendre à remplacer une isolation classique (le béton chanvre, lorsqu'il est appliqué sur les deux faces d'une façade, est un cas à part).

Des atouts

S'il ne se compare pas à une Isolation Thermique Extérieure, l'enduit isolant a quelques atouts, notamment celui non négligeable de réduire les ponts thermiques en les enrobant. A cela s'ajoutent, pour les enduits biosourcés, des qualités d'ordre hygrométriques (respiration du bâti) et environnementales qui sont des préoccupations de plus en plus mises en avant par les copropriétaires. Finalement, et ce n'est pas un détail mineur, l'emploi d'enduit isolant permet de respecter l'aspect de la façade.

Des inconvénients

Les inconvénients sont liés à la faible pénétration de ces techniques dans le mar-

ché. Il y a donc peu d'entreprises qui maîtrisent ces produits. Et cela se répercute sur les prix. La pose d'un enduit isolant coûte environ de 60 à 70€ par m², pose comprise. Le prix varie évidemment en fonction du matériau choisi. Les enduits les plus techniques sont nettement plus chers.

Gageons que dans un futur proche, les solutions composites sur mesure seront mises en avant par les professionnels.

Pour l'instant, l'accent a été mis sur les rénovations des copropriétés correspondant à la période des Trente Glorieuses, où des réponses génériques sont plus facilement apportées.

Les immeubles plus anciens ont aussi le droit de prétendre à améliorer les performances de leur bâti, même lorsque les solutions intégrales de type Isolation Thermique Extérieure ne sont pas possibles.

Dans ce cas, les enduits isolants ont toute leur place dans l'ensemble de mesures à prendre en considération pour améliorer le bâti. ■

Convocation

Assemblée Générale mixte extraordinaire et ordinaire de l'ARC

Mardi 21 juin 2022 à 17 h 30

(Enregistrement des adhérents et pouvoirs à partir de 16 h 30)

À l'Espace Charenton, 327 rue de Charenton, 75012 Paris

(Métro : Porte de Charenton)



ORDRE DU JOUR

• Décisions à caractère extraordinaire :

- ▶ Approbation des modifications des statuts tel que proposées par le conseil d'administration
- ▶ Approbation de la CHARTE ETHIQUE ASSOCIATIVE DE L'ARC venant compléter les statuts telle que proposée par le conseil d'administration

• Décisions à caractère ordinaire :

- ▶ Approbation du rapport d'activité concernant l'année 2021
- ▶ Approbation du rapport financier concernant l'année 2021
- ▶ Approbation des comptes de l'exercice 2021 après lecture des rapports du Commissaire aux comptes
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice 2021
- ▶ Fixation des cotisations pour 2023 et 2024

- ▶ Information sur l'avancement du programme d'actions pour l'exercice 2022
- ▶ Approbation du programme d'actions pour l'exercice 2023
- ▶ Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2023
- ▶ Election des membres du conseil d'administration

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

À REMPLIR POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET ORDINAIRE DU MARDI 21 juin 2022

N° adhérent : Collectif _____ Individuel _____

Adresse : _____

Nom de l'adhérent individuel : M^r, M^{me} _____

Nom du représentant du conseil syndical : M^r, M^{me} _____

Nom du syndic non professionnel : M^r, M^{me} _____

Autres situations : M^r, M^{me} _____

Ne pouvant assister à l'assemblée générale ordinaire du mardi 21 juin 2022, je donne pouvoir à :

M^r, M^{me} _____ avec pouvoir de substitution.

Date

Signature

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

**Tous les documents annexés à l'ordre du jour sont à dispositions des adhérents sur le site de l'ARC à compter du 15 mai 2022.
(Pavé en haut « ARC NATIONAL puis vie de l'association, puis AG juin 2022 et les documents à consulter)**

Nouveau service d'analyse des documents comptables

La gestion d'une copropriété repose principalement sur trois domaines qui sont le juridique, la technique et la comptabilité.

Pour répondre à ces enjeux, l'ARC embauche à temps plein des juristes spécialisés en droit de la copropriété qui ont chacun leur domaine de compétence, dont certains sont d'anciens avocats connaissant les rouages de la procédure judiciaire.

En parallèle, nous avons divers techniciens tels que des architectes, des thermiciens, des géomètres, des experts en réseaux électriques et sécurité incendie.

L'ensemble de ces professionnels a pour mission de renseigner les adhérents (qui sont principalement des conseils syndicaux ou des syndic non professionnels) sur les différentes interrogations ou enjeux que rencontre leur copropriété. Pour permettre aux adhérents de traiter l'ensemble des sujets, l'ARC a embauché à temps plein une nouvelle salariée spécialisée en comptabilité appliquée à la copropriété.

Grâce à cette nouvelle recrue, les adhérents pourront poser toutes leurs questions concernant la gestion comptable et financière de la copropriété.

Les sujets ne manquent pas : fonds de travaux, affectation de produits, comptes bancaires, copropriétaire-vendeur...

Mais encore, des consultations privées pourront être organisées pour permettre aux conseils syndicaux d'être assistés dans la lecture et l'exploitation des documents comptables remis par leur syndic

“
Ce nouveau service est compris dans l'adhésion de l'ARC, n'impliquant aucun coût supplémentaire pour en bénéficier.
 ”

conformes à la réglementation. Ce nouveau service est compris dans l'adhésion de l'ARC, n'impliquant aucun coût supplémentaire pour en bénéficier. Comme pour les juristes ou les techniciens, les consultations pourront se faire soit par téléphone, par visioconférence ou encore en physique dans le cadre d'un rendez-vous. ■

professionnel, tels que le grand livre ou les cinq annexes comptables.

Les syndic non professionnels pourront également solliciter ce type d'assistance pour leur permettre d'être aidés dans la saisie de leur comptabilité ou pour vérifier si les documents comptables qu'ils ont générés sont en tous points

Pour obtenir :

- **Un renseignement ponctuel, la question doit être transmise à l'adresse « comptes@arc-copro.fr »**
- **une consultation comptable, la prise d'un rendez-vous doit se faire auprès de l'ARC au 01 40 30 12 82.**

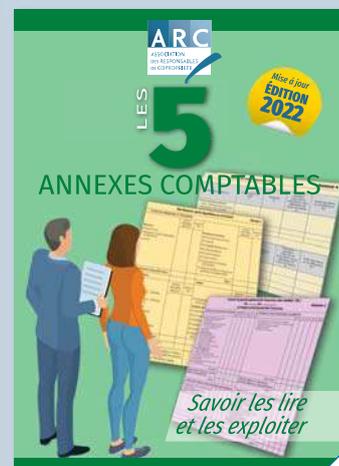
La sélection des guides de l'ARC

Les 5 annexes comptables

Le décret et l'arrêté comptables du 14 mars 2005 imposent la production de cinq documents comptables qui doivent impérativement être joints à la convocation d'assemblée générale.

C'est sur cette base que les copropriétaires seront amenés à approuver les comptes et à voter les budgets prévisionnels.

Ce guide permet de savoir lire et exploiter les cinq annexes comptables et vérifier si elles sont correctes. ■



Peut-on faire peser sur un lot d'habitation reconverti en cabinet médical les réparations sur les parties communes qui se multiplient ?



Question : *Un lot d'habitation a été transformé en cabinet de kinésithérapie. Depuis, d'incessants va-et-vient ont aggravé l'état des parties communes, avec des réparations plus fréquentes au niveau de l'ascenseur. Pouvons-nous mettre ces réparations à la charge du copropriétaire ?*



Réponse : Tout d'abord il convient de consulter votre règlement de copropriété afin de vérifier si ce changement d'affectation est autorisé.

Si la clause de destination de l'immeuble contenue indique une destination mixte habitation/profession libérale par exemple, il n'y a pas d'obstacle au changement d'affectation réalisé. Par contre, une clause d'habitation bourgeoise stricte interdit les activités libérales au sein de l'immeuble. Vous auriez donc un moyen d'action direct dans ce cas-là : le cabinet de kinésithérapie serait interdit par le règlement.

Ensuite, il faut bien comprendre que le changement d'usage n'a pas d'impact sur les tantièmes de propriété. En effet, l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 indique expressément que la valeur relative des parties privatives est calculée sans égard à leur utilisation.

Il n'y aura donc pas d'augmentation automatique des tantièmes de propriété – et donc des charges générales – pour le propriétaire qui transforme son lot d'habitation en cabinet de kinésithérapie.

En revanche, afin de solutionner un usage plus intensif des parties communes l'assemblée générale peut réaliser un rééquilibrage des contributions respectives sur certains éléments.

Ces dispositions se retrouvent à l'article 25 e de la loi du 10 juillet 1965 : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives »

Cette modification ne concerne donc que les charges relatives aux éléments d'équipement ou services collectifs tels que défini à l'article 10 alinéa 1.

La jurisprudence a déterminé les éléments qui entraînent dans cette catégorie. Ainsi, a pu être défini comme élément d'équipement un ascenseur, le chauffage, l'antenne de télévision, les tapis d'escalier...

D'ailleurs, comme il est souvent demandé, le nettoyage ne rentre pas dans la catégorie service collectif. La jurisprudence a établi que les charges de nettoyage des parties communes constituent des charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration avec une répartition en proportion des tantièmes de propriété. En pratique il est possible que le besoin en nettoyage augmente suite aux passages plus fréquents de la clientèle, mais aucune aggravation de ces charges n'est possible pour le cabinet médical.

Dans votre cas, vous pouvez à minima faire modifier la grille de charge ascenseur afin qu'elle soit en phase avec l'utilisation objective qu'en fait ce cabinet de kinésithérapie. Cette grille rédigée par un professionnel devra être présentée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et soumise au vote à la majorité absolue (article 25 de la loi du 10 juillet 1965). Celle-ci fera ensuite l'objet d'une publication.

Vous ne pourrez par contre faire peser la charge des réparations uniquement sur ce lot reconverti. Dans le futur, il aura uniquement une part plus large de ces factures à sa charge, en application de la nouvelle grille.

Si vous avez par ailleurs d'autres éléments d'équipement dans votre copropriété, leurs grilles de charges pourraient être de la même façon modifiées si elles concernent aussi le lot du cabinet médical. ■

Tarification en fonction de l'heure d'intervention ?



Question : *Le contrat de syndic peut-il prévoir plusieurs tarifs en fonction de l'heure d'intervention ?*



Réponse : Le point 7.2.1 du contrat-type de syndic qui figure en annexe du décret du 17 mars 1967 précise que le syndic ne doit appliquer « qu'un seul coût horaire » qui doit être facturé au prorata du temps passé.

Par conséquent, le syndic ne peut pas prévoir dans son contrat un tarif progressif en fonction de l'heure d'intervention ou du type de collaborateur (gestionnaire, adjoint, directeur).

De plus, la facturation devra être calculée en fonction du temps réel passé.

Autrement dit, si la durée de l'intervention est d'une demi-heure, le syndic devra facturer 50% du tarif horaire.

Le principe de l'« heure entamée = heure facturée » est donc illégal. ■

Tableau des ARC locales et régionales

ARC NANTES ATLANTIQUE

Dpts. : 44, 49, 56, 85

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

ARC GRAND CENTRE

Dpts. : 03, 15, 18, 23, 36, 42, 43, 58, 63

Maison des Associations -
4 rue André Malraux
42000 Saint Etienne
Portable : 07.81.22.74.16
Email : arcg@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,
vendredi de 14h à 17h

ARC RHONE-ALPES

Dpts. : 01, 07, 26, 36, 38, 69, 73, 74

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

ARC - SUD-OUEST

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

Siège

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

Antenne Midi-Pyrénées

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

Antenne Béarn et Hautes-Pyrénées

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

Antenne Côte Basque et Landes

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

ARC LANGUEDOC-ROUSSILLON

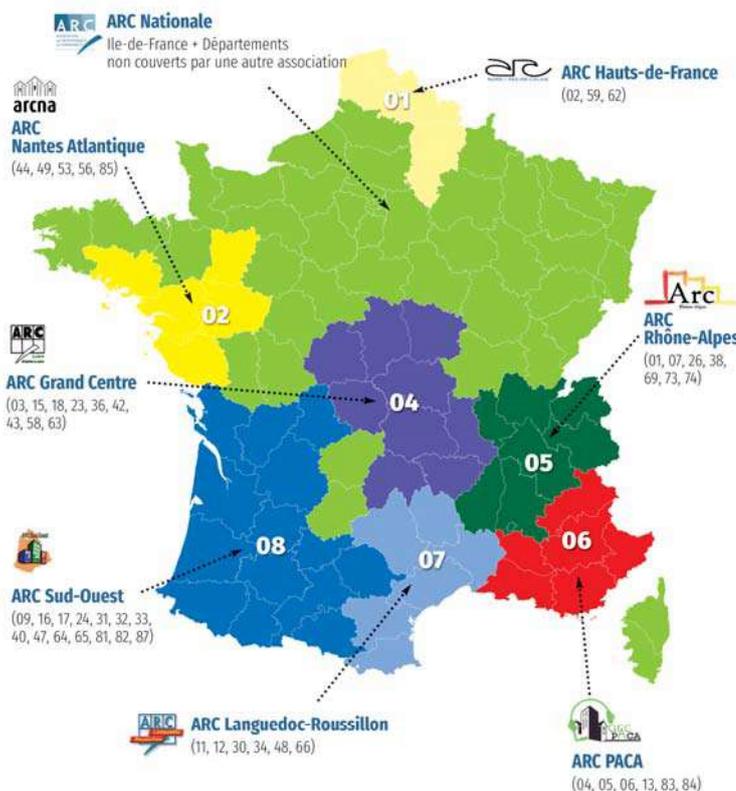
Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66

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

ARC HAUTS-DE-FRANCE

Dpts. : 02, 59, 62

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



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

En rouge : 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	993.5	994.5	994.2	994.3	2020	0.80%	0.84%	+ historique sur le site
2020	995.1	995.2	996.8	1000.5	2021	0.79%	0.76%	
2021	1022.2	1033.4	1055.2					

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

Année/ Trimestre	Valeurs trimestrielles				Moyenne annuelle sur 4 derniers Trim			
	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim
2019	1728	1746	1746	1769	1715.75	1727.50	1730.75	1747.25
2020	1770	1753	1765	1795	1757.75	1759.50	1764.25	1770.75
2021	1828	1821			1783.75	1800.75		

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 010534277													
2019	01/01/18, Coef de raccordt =	98.9	101.4	103.5	105.1	102.1	98.6	101.7	101.0	101.4	101.8	102.9	105.4
2020	0.9251 - Nvel ind x coef =	106.0	103.6	100.6	97.9	96.9	101.7	104.6	103.6	107.4	105.6	109.9	110.4
2021	Anc Théorique	117.0	123.0	130.0	132.5	139.5	139.2	139.0	146.1	144.3	144.4		

• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Électriques (www.indices.insee.fr) indice 1565183													
2019	01/01/09, Coef de Raccordt	123.7	124.0	124.3	124.6	124.8	125.0	125.3	125.4	125.6	125.8	126.0	126.1
2020	=1.43 - Nouv x coef =	126.3	126.4	126.5	126.6	127.0	127.4	127.5	127.6	127.7	127.8	128.0	128.3
2021	Ancien Théorique	128.5	128.5	128.6	128.7	128.5	128.4	128.2					

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt													
2019		134.2	134.1	133.9	134.2	133.2	131.9	133.1	133.7	133.5	133.6	133.8	133.7
2020	(79% EBI + 21% TCH)	133.2	132.1	128.3	124.1	125.8	127.2	127.5	127.7	127.8	127.8	128.	130.6
2021		132.8	134.7	136.6	137.1	137.6	139.7	142.8	145.3	149.0	156.5		

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt													
2019	(72%EBIQ	130.9	130.9	130.9	131.3	130.7	129.9	130.7	131.1	131.0	131.2	131.2	131.4
2020	+ 20% TCH + 8% ICC)	131.1	130.5	128.1	125.4	125.5	126.6	127.7	127.8	127.9	128.0	128.6	130.0
2021		131.5	132.8	133.9	134.4	134.8	136.4	138.5	140.1	142.7	147.5		

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt													
2019	(43% EBIQ + 47% TCH +	128.3	128.6	128.8	129.5	129.1	128.8	129.6	129.7	129.3	129.6	129.4	130.0
2020	10% ICC)	129.5	129.1	127.1	124.9	125.2	126.4	127.5	127.4	126.9	126.8	127.2	128.6
2021		129.7	130.7	131.7	132.0	132.4	133.8	135.5	136.4	137.9	141.2		

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.indices.insee.fr) indice 010534841 - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement													
2019	01/01/18, Coef de raccrdt =	106.1	106.5	106.4	106.2	105.5	104.7	105.3	105.5	105.5	105.5	106.1	105.9
2020	0.9436 - Nouv ind x coef =	105.8	104.9	103.0	100.3	99.9	101.0	101.8	102.2	102.6	102.4	103.1	104.5
2021	Anc Théorique	106.1	107.5	108.7	108.9	109.2	111.6	113.5	115.0	117.7	122.4		

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.indices.insee.fr) indice 010534840 - Ens Energie, Biens Intermédiaires													
2019	01/01/18, Coef de raccrdt =	107.8	108.3	108.1	107.8	106.8	105.6	106.5	106.8	106.7	106.6	107.5	107.0
2020	0.9455 - Nouv ind x coef =	106.8	105.5	102.6	98.7	98.1	99.5	100.8	101.3	101.7	101.4	102.5	104.3
2021	Anc Théorique	105.5	108.5	110.1	110.3	110.7	113.1	116.4	118.4	122.1	122.8		

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie													
2019	01/12/15, Coef de raccordt =	103.4	103.97	104.37	105.56	105.33	105.59	106.35	106.09	105.09	105.64	105.12	106.25
2020	1.32873 Nouv x coef =	105.57	105.37	103.85	102.56	102.98	104.17	105.21	104.89	103.48	104.72	105.10	105.41
2021	Ancien Théorique	105.01	105.69	106.28	106.26	106.83	107.60	108.73	108.58	108.34	109.35		

• (IRL) Indice de Révision des loyers, INSEE (www.insee.fr code 000151333) Voir sur le site	contrats location immobilière											
• (BT 48) Indice Ascenseur	décembre 2021	valeur 127,8										contrats d'ascenseur
• (BT 40) Indice Chauffage Central	décembre 2021	valeur 115,6										contrats chauffage
• Indice Nettoyage Parties Communes d'habitation (001664535 www.indices.insee.fr) Voir sur site	contrats nettoyage											

JO 23/12/2021	au 01/01/2022	SMIC horaire	01/01/2022	10,57 €	soit : 1 603,12 € par mois							
Avenant 98	au 01/10/2019	Astreinte nuit/mois 155,00 € pour gardiens cat. B et contrat < 01/01/2002										
Avenant 100	au 01/08/2020	Tri sélectif (gardien cat. B)	1,15 € par lot principal mini : 23,00 € et maxi : 184,00 €									
Avenant 100 Salaire	au 01/08/2020	Salaire minimum conventionnel selon coefficient hiérarchique (CH)										
		Employé cat. A =	((CH x 1,3266) + 770) x nb heures contractuelles ÷ 151,67									
		Gardien cat. B =	((CH x 1,5567) + 770) x nb UV contractuelles ÷ 10 000									
Le salaire brut des gardiens de catégorie B inclut les avantages en nature (AN)												
CCN art. 23 AN logement	au 01/01/2022	Logement par m ² (maxi 60 m ²)										
		Cat 1	Cat 2	Cat 3	mini	avec	IRL 4T 2021	132,62				
		3,269 €	2,581 €	1,906 €	72,30 €							
Avenant 100 AN compl.	au 01/08/2020	électricité	gaz	chauffage	eau chaude	avec	le kWh	0,1605 €				
		55 kWh	92 kWh	120 kWh	98 kWh							
		8,83 €	14,77 €	19,26 €	15,73 €							

FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

Afin de permettre à un plus grand nombre d'adhérents de suivre les formations, ces dernières continueront d'être dispensées en ligne.

Pour obtenir le lien de connexion, il suffit de s'inscrire auprès de l'accueil via l'adresse mail "formations@arc-copro.fr" qui en retour vous le transmettra.

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
Les différentes missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage	Stanko TRIFUNOVIC	jeudi 21 avril 2022
Le changement de syndic	Laetitia LUPART	mercredi 27 avril 2022
Les questions / réponses à destination des syndics non professionnels (futurs)	Thierry GASNIER	jeudi 05 mai 2022
La sécurité incendie en copropriété	Pierre CAO DUC	jeudi 12 mai 2022
L'établissement d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT)	Camille MOREL	jeudi 19 mai 2022
Le contrat-type réglementaire de syndic	Laura LIPPMANN	mercredi 1er juin 2022
Gardien d'immeuble : Contrat de travail et évolutions possibles	Martine WAKIN	jeudi 09 juin 2022
Les règles de la tenue de l'assemblée générale	Christophe GRAND	jeudi 16 juin 2022
Bail d'habitation : Mon logement est-il louable	Angela ROBERT	jeudi 23 juin 2022
ASL - AFUL - Unions de syndicats	Emmanuel JAUNEAU	jeudi 30 juin 2022
Le règlement de copropriété	Marie BRULON	jeudi 07 juillet 2022
La lecture des annexes comptables	Laurence VILSALMON	jeudi 21 juillet 2022

ADRESSE POUR LES INCRPTIONS :

formations@arc-copro.fr accompagné de votre numéro d'adhérent

Annulation si il y a moins de quatre inscrits, un mail d'annulation sera envoyé aux participants.

Les formations ont lieu 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 :

