

La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété

N°111

1^{er} trimestre 2016

DOSSIERS

- **Comment appréhender le décret relatif à la dématérialisation ?** (p. 15)
- **Comment bien réaliser sa mise en concurrence du contrat de syndic ?** (p. 19)

**Colloque
du 15 mars 2016 :
une journée dédiée
aux conseils syndicaux.
Un évènement
à ne pas manquer !!!**

(p. 7)

Évènements

ACTUALITÉS

- ▶ L'ARC à la commission de contrôle : une mobilisation nationale (p. 4)
- ▶ Point sur les décrets et arrêtés en attente suite à la loi ALUR (p. 5)

ENQUÊTES

- ▶ Contrats types : les résultats de notre enquête sur la conformité des contrats et notre nouvelle enquête sur les honoraires (p. 10 & 12)
- ▶ Bilan du décret et de l'arrêté comptables (p. 8)

CONSEILS & DROIT

- ▶ AG : Les questions de l'ordre du jour à vérifier en 2016 (p. 30)
- ▶ Colonne montante : l'ARC vous défend (p. 27)
- ▶ Individualisation des frais de chauffage : nos conseils (p. 28)

SERVICES AUX ADHÉRENTS

- ▶ Les mardis techniques (p. 39)
- ▶ Nouveaux services, nouveaux horaires de permanences et formations du samedi (p. 41 & 44)



ACTUALITÉS

- L'ARC signe une Charte avec deux ALEC
- Campagne nationale de l'ARC pour siéger à la Commission de contrôle
- Arrêtés et décrets en attente suite à la loi ALUR : faisons le point
- La déclaration sociale nominative (DSN) pour employés et/ou gardiens d'immeuble reportée à juillet 2017

ÉVÉNEMENTS

- Colloque du 15 mars 2016, une journée dédiée aux conseils syndicaux. Un événement à ne pas manquer !!!
- Les fiches du conseil syndical : à découvrir...

ENQUÊTES

- Résultat de l'enquête sur le bilan du décret et de l'arrêté comptables
- Résultats de l'enquête sur la conformité des nouveaux contrats types de syndic
- Nouvelle enquête sur les honoraires des contrats types de syndic
- Bientôt les résultats de notre enquête sur les syndicats bénévoles

DOSSIERS

- Comment appréhender le décret relatif à la dématérialisation ?
- Comment bien réaliser sa mise en concurrence des contrats de syndic ?

DROIT

- Nouvelle rubrique : Jurisprudence
- Transmission ou mise à disposition des extraits du compte bancaire

3

GESTION

25

- Audit énergétique et DPE collectif obligatoire avant le 31 décembre 2016 : que faut-il faire ?
- Les colonnes montantes électriques : l'ARC défend la cause des syndicats de copropriétaires
- Installation des répartiteurs : le point sur les obligations
- Préparation des assemblées générales 2016 : les questions à l'ordre du jour qu'il faudra vérifier et celles qu'il faudra inscrire
- AssurARC et vous : l'assurance d'une petite copropriété
- Que va devenir le fonds d'avances pour travaux non encore décidés à partir du 1^{er} janvier 2017

7

LE COIN DE L'EXPERT

38

8

- Vos questions : les réponses de nos experts

COPROPRIÉTÉ-SERVICES

39

- Les Mardis techniques de l'ARC
- Les services de la Coopérative technique de l'ARC

VIE DE L'ASSOCIATION

41

15

- Les formations du samedi
- Bilan du salon 2015 : photo, zoom sur les débats VIP, etc.
- Les nouveaux services de l'ARC
- Nouvelle rubrique du site : Les ABUS DE LA SEMAINE
- Appels aux bénévoles pour animer des permanences locales

ADRESSES ARC RÉGIONALES

46

INDICES

47

FORMATIONS

48

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

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901 - Siège social : 27, rue Joseph Python - 75020 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 : Janvier 2016 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France - Crédit photos : ©123RF



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 2016

Chers adhérents,

Cette nouvelle année s'annonce encore importante pour les copropriétés. En effet, des décrets d'application importants de la loi ALUR doivent encore être publiés, notamment celui relatif à la **commission de contrôle**.

A ce sujet, nous avons lancé une campagne nationale pour que cette instance puisse rapidement se mettre en place, avec comme impératif que l'ARC y siège.

Cette action a connu un grand succès grâce à la mobilisation des copropriétaires mais aussi de nombreux députés qui ont saisi les ministères du Logement et de la Justice pour que **l'ARC soit membre titulaire au sein de cette commission**.

Vous retrouverez en page 4 de la présente revue les différentes actions qui ont été entreprises par l'ensemble des intéressés.

Cette année, encore, sera sous le signe de la rénovation des copropriétés. C'est pour cela que l'ARC finalisera la mise en place de nouveaux dispositifs pour permettre aux responsables de copropriété d'**entreprendre une campagne de rénovation de leur copropriété**, qui se veut cohérente et en harmonie avec les spécificités de la copropriété.

Par ailleurs, l'ARC renforce les possibilités de consultations juridiques ou techniques au profit de ses adhérents d'Ile-de-France en ouvrant de nouveaux créneaux d'horaires allant jusqu'à 20 heures. Vous retrouverez tous les détails en page 44.

Notez déjà que le 15 mars 2016 se déroulera un événement fort à destination des adhérents collectifs de l'ARC : **une journée de « conférences-formations » sur le thème des missions et pouvoirs du conseil syndical ainsi que sur la mise en place du contrat type de syndic**.

Lors de cette journée sera remis un guide gratuit reprenant les points essentiels concernant l'actualité juridique, qui permettra aux conseillers syndicaux et syndics bénévoles d'être encore plus efficaces. Bien évidemment, cette journée est prise en charge intégralement par l'association.

Laissons derrière nous les turbulences internes provoquées par quelques trublions et allons de l'avant. **L'intérêt et la défense des copropriétés doivent être nos seules priorités**.

Je profite de cet édit pour vous présenter, au nom du Conseil d'administration, de la Direction et des salariés de l'ARC mes meilleurs vœux pour cette année 2016. ■



Gérard Andrieux
Président de l'ARC

IMPORTANT - IMPORTANT - IMPORTANT

Un questionnaire concernant la mise à jour de vos informations est joint à cette revue.

Merci de bien vouloir le remplir et nous le retourner par mail contact@arc-copro.fr ou par courrier.



ACTU

L'ARC SIGNE UNE CHARTE AVEC LES ALEC MVE ET SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES POUR FACILITER L'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

Pour réussir à financer et à réaliser d'importants travaux de rénovation, les copropriétés doivent surmonter de nombreux blocages, liés en particulier à la gouvernance complexe d'une copropriété, à son absence de culture de projet et de communication ou encore à la complexité des dispositifs d'aides financières.

Pour aider les copropriétés à répondre à ces défis, l'ARC ainsi que les Agences locales de l'énergie et du climat (ALEC) de « Maîtrisez Votre Énergie » (MVE), ALEC de l'Est Parisien et de Saint-Quentin-en-Yvelines ont constaté très tôt que les copropriétaires doivent pouvoir compter localement sur un « accompagnateur » de confiance. De nombreuses autres structures de terrain partagent aujourd'hui ce constat : ALEC, EIE, collectivités, opérateurs, etc.

Pour renforcer et améliorer l'accompagnement proposé par ces structures, l'ARC a signé une charte avec deux ALEC :

- MVE, dont l'espace info-énergie couvre 23 communes de l'est parisien et plus de 820 000 habitants, et dont 8 collectivités adhèrent à l'ALEC ;
- de Saint-Quentin-en-Yvelines, dont l'espace info-énergie couvre tout le sud des Yvelines et qui anime le réseau sud-yvelinois de la rénovation énergétique des copropriétés (baptisé RYCoRÉ).

Si votre copropriété est située sur ces territoires, n'hésitez donc pas à rencontrer ces ALEC pour bénéficier de leur aide. Nous vous tiendrons informés plus en détail des bénéfices concrets de cette charte, que nous espérons pouvoir rapidement décliner sur d'autres territoires. ■

Une mobilisation des députés pour que l'ARC siège à la Commission de Contrôle

Depuis début octobre, l'ARC, avec le soutien de l'ensemble des copropriétaires de France, a entamé une action pour obtenir un siège à la Commission de contrôle (voir : www.arc-copro.com/spcd).

Rappelons que cette instance aura la possibilité de sanctionner les syndicats en cas de manquement aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'à celles prévues dans le code de déontologie.

I. POURQUOI L'ARC DOIT IMPÉRATIVEMENT SIÉGER AU SEIN DE LA COMMISSION DE CONTRÔLE ?

Dans notre dossier du mois de novembre 2015, nous avons expliqué en 10 points pourquoi il est essentiel que notre association siège au sein de cette commission : www.arc-copro.com/uu5v.

Nous y démontrons que la commission de contrôle ne sera pas aussi efficace si l'ARC n'y siège pas.

Et pour cause, l'ARC est une des rares associations indépendantes, ne percevant aucune subvention des pouvoirs publics, ce qui lui permet de défendre, sans subir de pression, les intérêts exclusifs des syndicats de copropriétaires.

À cela s'ajoute le fait que l'ARC est une association reconnue pour son expérience dans le domaine de la copropriété, étant d'ailleurs sollicitée par les pouvoirs publics pour apporter ses commentaires sur les projets de textes législatifs ou réglementaires.

Les professionnels savent donc pertinemment qu'une commission de contrôle dans laquelle l'ARC ne siégerait pas sera beaucoup plus facile à manier.

À titre d'exemple, on a pu constater l'inefficacité du décret sur le code de déontologie élaboré par le CNTGI (le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières) composé majoritairement de professionnels et dans lequel l'ARC ne siège pas. Les seules associations qui y siègent sont des associations plutôt généralistes sur les questions de logement.

Pour en savoir plus sur le Code de déontologie élaboré par le CNTGI, nous vous renvoyons à notre article « **Un Code de déontologie peu convaincant** » www.arc-copro.com/93qj.

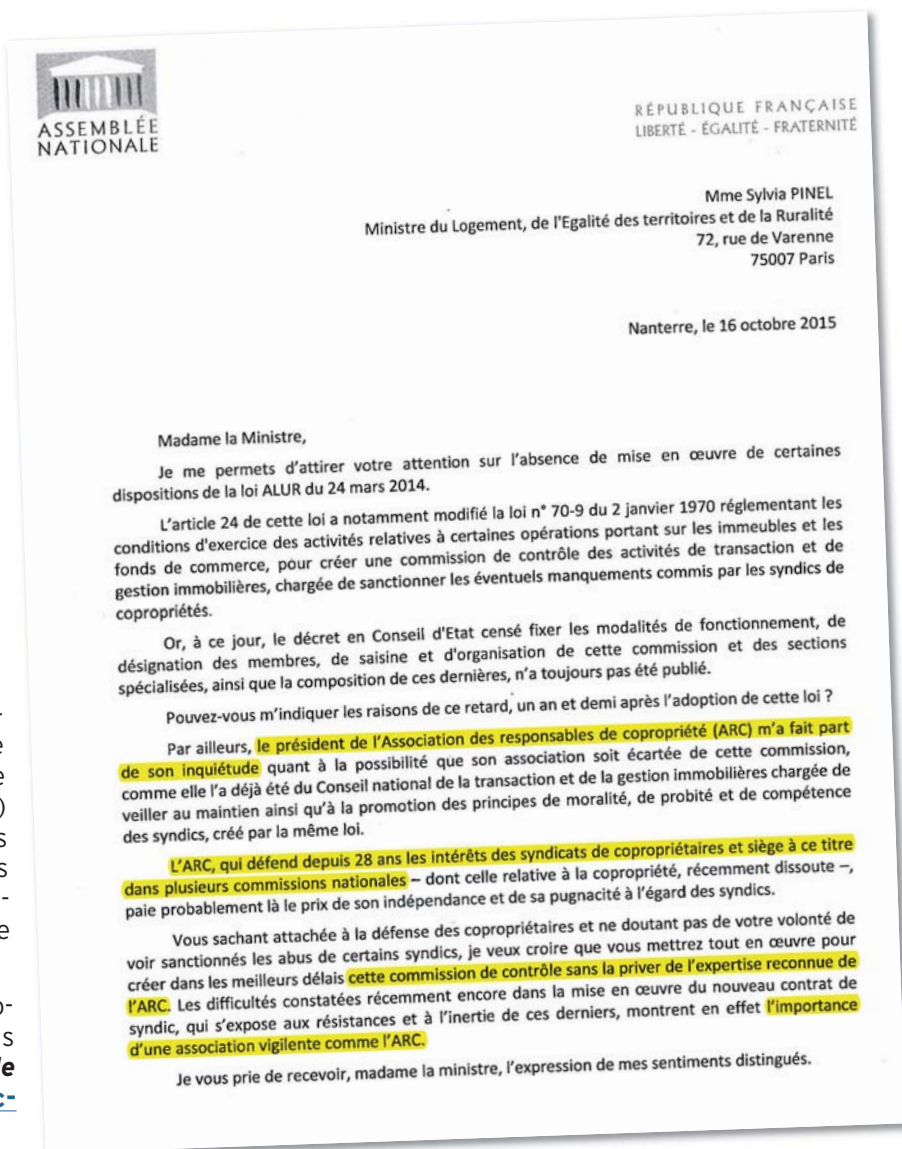
II. UNE MOBILISATION GÉNÉRALE POUR QUE L'ARC SIÈGE À LA COMMISSION DE CONTRÔLE

Nous avons reçu le témoignage de plus de 500 copropriétaires qui ont saisi leur député pour qu'à leur tour, les députés interpellent les ministères du Logement et de la Justice afin que l'ARC siège à la commission de contrôle.

En parallèle, l'ARC a saisi l'ensemble des députés siégeant à l'Assemblée Nationale afin de leur expliquer pourquoi il est essentiel que nous siégions à cette Commission. Nous avons déjà reçu plusieurs courriers de soutien en réponse.

Au-delà des témoignages de soutien, certains députés se sont engagés à défendre cette cause qui leur semble en effet importante pour l'intérêt des copropriétaires.

Voici par exemple le courrier d'une députée qui a saisi le ministre du Logement, Madame Sylvia PINEL, à ce sujet :



Arrêtés et décrets en attente suite à la loi ALUR : faisons le point

À l'heure où nous bouclons cette revue trimestrielle fin 2015, plusieurs décrets et arrêtés sont toujours en attente de publication. Faisons le point.

I. CRÉATION DE LA COMMISSION DE CONTRÔLE ET DE DISCIPLINE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES : UN DÉCRET TOUJOURS EN ATTENTE

Nous sommes toujours en attente d'un décret permettant la création de la commission de contrôle et de discipline des professions immobilières.

Nous y avons consacré un dossier en janvier 2015 (déjà) pour rappeler à quel point il était urgent de mettre en place cette commission de contrôle « **Pour une mise en place urgente de la Commission de contrôle des syndicats** » : www.arc-copro.com/sjgn.

Dès septembre 2015, nous avons lancé une mobilisation nationale qui a permis de saisir de nombreux députés et sénateurs pour obtenir que l'ARC siège à la Commission de contrôle [voir page 4 de cette revue].

Depuis cette mobilisation, l'ARC a été sollicitée en novembre 2015 pour participer aux concertations dans le cadre de l'élaboration du texte attendu. Nous espérons donc que ce décret est en bonne voie pour une prochaine publication.

II. DÉCRET SUR LE PLAFONNEMENT DE CERTAINES PRESTATIONS PARTICULIÈRES

Maintenant que le contrat type est en vigueur, nous sommes dans l'attente du décret permettant de plafonner le montant facturable par le syndic aux copropriétaires concernant certaines prestations particulières comme l'état daté.

L'ARC demande à ce que ce décret plafonne également le coût de la mise en demeure.

III. IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS : LE DÉCRET ATTENDU SUITE À LA FIN DU TRAVAIL DE CONCERTATION

Le décret relatif à « **la mise en place du registre national d'immatriculation du syndicat des copropriétaires** » est toujours attendu. L'ARC a été consultée dans le cadre de l'élaboration de ce décret et nous savons que la concertation a été finalisée début novembre 2015.

Nous espérons donc qu'à l'heure où nous bouclons cette revue, le décret sera en voie de publication. Dès que le

décret sera publié, nous y apporterons nos commentaires sur notre site Internet.

IV. INFORMATION DES ACQUÉREURS : UN ARRÊTÉ EN ATTENTE SUITE À L'ORDONNANCE DE SIMPLIFICATION

Comme nous vous en avons déjà largement informé, les obligations d'informations à transmettre à l'acquéreur introduites par la loi ALUR ont été révisées par une ordonnance de simplification (Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation).

À ce sujet, vous pouvez vous reporter à la page 4 de notre Revue n°110 du 4^{ème} trimestre 2015 ou à notre dossier (réservé aux adhérents collectifs) sur notre site Internet : « **Promesse de vente : les obligations d'informations simplifiées par l'ordonnance du 27 août 2015** » www.arc-copro.com/wh61.

Suite à cette ordonnance de simplification, un arrêté est encore en attente pour préciser le contenu des informations financières à fournir, à savoir :

- le **montant des charges courantes** du budget prévisionnel et **des charges hors budget prévisionnel** payées par le copropriétaire vendeur (sur les deux derniers **exercices comptables**) ;
- l'**état global des impayés** de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des **fournisseurs** ;
- lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le **montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal** vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Nous avons relancé le Ministère concernant la sortie de cet arrêté.

V. « FICHE SYNTHÉTIQUE » DES COPROPRIÉTÉS : EN ATTENTE D'UNE CONSULTATION PRÉALABLE AU DÉCRET

La réunion de consultation-négociation concernant le décret sur la fiche synthétique n'a pas encore été organisée.

Nous souhaitons évidemment y être associés, pour éviter que ne se reproduisent les mêmes erreurs et insuffisances que celles qui ont entaché le décret sur le « **carnet d'entretien** » en l'occurrence. Nous avons rappelé au ministère notre volonté de participer à ce décret.

VI. COMPÉTENCES DES BUREAUX D'ÉTUDES HABILITÉS À FAIRE DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES GLOBAUX (DTG) : UN DÉCRET EN ATTENTE, TOUJOURS PAS DE CONCERTATION ANNONCÉE...

Comme nous l'expliquions déjà début 2015, ce décret est important pour éviter l'arrivée sur le marché de bureaux d'études et de techniciens insuffisamment compétents.

Nous espérons toujours qu'une réunion-concertation sera mise en place prochainement pour en débattre.

VII. MODALITÉS DE CONSULTATION DES COMPTES DE COPROPRIÉTÉ : UN DÉCRET ANNONCÉ

La loi ALUR a prévu de préciser par décret les modalités de consultation - par les copropriétaires - des comptes de la copropriété. Cela relève de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR.

Nous n'avons toujours pas de nouvelle concernant ce décret qui, en soi, ne nous apparaît pas comme prioritaire. En effet, si les copropriétaires souhaitent contrôler les comptes, les dispositions actuelles en vigueur depuis 1985 nous semblent bien suffisantes.

VIII. MISE EN CONCURRENCE DU PREMIER SYNDIC ET EXTRANET DES COPROPRIÉTÉS : L'ARC AIMERAIT QU'UN ARRÊTÉ APORTE DES PRÉCISIONS

Au-delà des décrets prévus explicitement par la loi ALUR, l'ARC a demandé que des précisions soient apportées sur certains points de la loi, ceci par amélioration-adjonction du décret du 17 mars 1967, voire par arrêté spécial.

Cela a été le cas concernant les modalités de mise en concurrence périodique des syndicats (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) révisées par la loi MACRON (6 août 2015) même si le texte obtenu nous semble encore assez imprécis.

Par ailleurs, l'ARC souhaiterait que les modalités de mise en concurrence du premier syndic (visées à l'article 17 de la loi de 1965) soient désormais précisées.

L'ARC a également sollicité les Ministères pour qu'un arrêté **spécial** précise les modalités de mise en œuvre des extranets obligatoires. En effet, actuellement, il n'existe aucune exigence concernant le minimum de documents à rendre disponible dans les extranets des syndicats. ■

Social

LA DÉCLARATION SOCIALE NOMINATIVE (DSN) POUR EMPLOYÉS ET/OU GARDIENS D'IMMEUBLE REPORTÉE À JUILLET 2017

Vous le savez peut-être déjà, la loi du 22 mars 2012 (n° 2012-387) relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives a instauré la Déclaration Sociale Nominative (DSN). Le gouvernement avait initialement fixé au 1^{er} janvier 2016 la généralisation de cette nouvelle déclaration unique, mais vous aurez finalement jusqu'en 2017 pour vous organiser. A la date du bouclage de notre revue, nous restons toutefois dans l'attente du décret qui fixera le calendrier définitif de mise en place de ce nouveau dispositif.

La DSN, qu'est-ce que c'est ?

La déclaration sociale nominative (DSN) remplacera toutes les déclarations sociales effectuées par les syndicats de copropriétaires, employeurs d'un gardien ou d'un employé d'immeuble.

A compter du 1^{er} juillet 2017 (au plus tard), vous devrez utiliser un « canal » unique pour communiquer le montant des rémunérations versées au cours du mois précédent, les dates d'arrivée et de départ, de suspension et de reprise du contrat de travail et la durée du travail de vos employés.

Cette transmission s'effectuera chaque mois à l'issue du traitement informatisé de la paye, en une seule fois, vers un seul et même point d'accueil, sous forme dématérialisée.

Une réelle simplification des démarches ?

A priori, la déclaration sociale nominative facilitera la gestion des diverses déclarations, certains parlent même de simplification. Vous avez pourtant raison de vous interroger sur ce nouveau dispositif, car il ne va malheureusement pas faciliter la tâche des petits syndicats et notamment des syndicats bénévoles.

Pour quelle raison ? Simplement parce que pour transmettre l'ensemble des données individuelles directement sur le site approprié, il sera indispensable d'utiliser un logiciel de fiches de paie conforme au cahier technique de la DSN. Or, à l'ARC, nous le savons, beaucoup de syndicats bénévoles n'utilisent pas de logiciel spécifique.

Quelles solutions pour nos adhérents ?

A partir de 2017, en tant que syndic bénévole adhérent, vous aurez deux solutions : soit investir dans un logiciel de fiche de paie, soit faire appel aux services de l'ARC et de sa coopérative, Copropriété-Services.

Comme vous le savez peut-être, Copropriété-Services propose depuis longtemps aux syndicats non professionnels adhérents d'établir les bulletins de salaires de leurs gardiens et employés d'immeubles ainsi que d'effectuer les déclarations aux différents organismes sociaux. Bien entendu, Copropriété-Services a travaillé sans attendre avec un cabinet d'expertise comptable afin de satisfaire à ces nouvelles obligations et d'être en mesure d'effectuer cette nouvelle déclaration dès le 1^{er} janvier 2016.

En résumé :

- La DSN ne change rien pour les adhérents qui ont déjà fait le choix de confier à Copropriété-Services la gestion des bulletins de salaires de leur personnel ;
- Faire appel à Copropriété-Services est dès à présent une solution pérenne pour ceux qui ne souhaitent pas investir spécifiquement dans un logiciel de fiches de paie. ■

Colloque du 15 mars 2016

L'ARC organise un colloque le 15 mars 2016 à l'Espace MAS* autour des deux thématiques d'actualité.

De 9h30 à 12h30 **LES APPORTS DES LOIS ALUR, MACRON, ET DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE SUR LA GOUVERNANCE ET LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS :**

► **Les rôles et missions du conseil syndical dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 :**

Il sera question des obligations du conseil syndical avec un focus spécifique sur les nouveautés des lois ALUR et MACRON. Nous reviendrons également sur le rôle du conseil syndical dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle du syndic.

- Quelles sont les obligations du conseil syndical et comment contrôler efficacement le syndic ?

► **Le conseil syndical et la redynamisation des instances de gestion :**

Une collaboration efficace avec le syndic et la mise en place d'une dynamique avec les occupants lors d'événements clés dans la vie de la copropriété sont essentiels pour le bon fonctionnement de celle-ci.

- Comment assister efficacement son syndic, comment mobiliser les occupants (copropriétaires, locataires) ?
- Comment mettre en place une campagne de travaux globale et efficace ?

De 14h00 à 17h00 **LA MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC :**

► **Quelle est la réglementation en vigueur ?**

De la loi ALUR à la loi MACRON en s'appuyant sur le décret du contrat type du 26 mars 2015, les adhérents pourront s'approprier la réglementation à respecter lors de l'élaboration d'un nouveau contrat de syndic.

► **Comment faire la mise en concurrence ?**

La mise en concurrence des contrats de syndic constitue un concept nouveau pour les adhérents qui vont devoir mettre en œuvre de nouvelles pratiques auxquelles ils ne sont pas encore rodés.

► **Quels sont les outils mis à disposition par l'ARC ?**

Les adhérents pourront découvrir ou approfondir leurs connaissances sur les méthodes et outils développés par l'ARC (guides, outils CONTRATSYNDIC et OSCARSYNDIC).

► **Comment contrer les augmentations abusives des forfaits ?**

La meilleure solution est de disposer d'arguments solides pour parvenir à s'opposer aux manœuvres des syndicats. Des argumentaires seront présentés aux adhérents afin qu'ils soient en capacité d'affronter les syndicats qui ont des pratiques ou des velléités abusives.

► **Les modes de gestion alternatifs : La cogestion, la cogérance**

La cogestion **ET** la cogérance sont des solutions adaptées pour les copropriétés où le conseil syndical souhaite prendre en main l'entretien courant de sa copropriété sans pour autant avoir à prendre en charge la gestion administrative et comptable.

- Pour quel type de copropriété, dans quel cas mettre en place une cogestion ou une cogérance ?

► **Quels sont les outils et services mis à disposition par l'ARC :**

- A partir du Portail de l'Adhérent, il est possible d'accéder à une douzaine de sites informatiques permettant de faciliter et de rendre plus performante la gestion de la copropriété.

*** Espace MAS**

10, rue des Terres au Curé - 75013 PARIS

NOUVEAU

Des fiches pratiques pour les conseils syndicaux :

une publication inédite disponible lors de la journée du 15 mars 2016 !

En perspective de la journée du 15 mars 2016 - journée dédiée aux conseils syndicaux et réservée aux adhérents collectifs de l'ARC - **une publication inédite vous attend regroupant des fiches pratiques sur différentes thématiques** telles que l'assemblée générale, le contrôle des comptes, la maîtrise des charges, les impayés, les gros travaux, etc.

Ces fiches pratiques :

- sont incontournables pour tout conseiller syndical qui démarre dans ses fonctions ou qui souhaite approfondir ses connaissances sur des sujets pointus ;
- mettent en avant les principaux dysfonctionnements constatés par l'ARC sur le terrain et délivrent des conseils précieux pour éviter le pire !

Cette publication inédite sera en vente lors de la journée du 15 mars 2016 mais sera également **alimentée de nouvelles fiches pratiques** réservées à nos adhérents. ■

Résultat de l'enquête concernant le décret et l'arrêté comptables du 14 mars 2005

Lors de la précédente revue, nous avons invité les adhérents de l'ARC à répondre à un questionnaire sur les incidences de la mise en place du décret et de l'arrêté comptables du 14 mars 2005.

Cette enquête a connu une mobilisation importante puisque 572 réponses ont été comptabilisées, émanant en grande partie de conseillers syndicaux.

Voici donc les résultats ainsi que nos commentaires.

1 **Considérez-vous que le décret et l'arrêté comptable du 14 mars 2005 aient permis une meilleure transparence des comptes de la copropriété ?**

Oui : 71%
Non : 29%

Ce résultat plutôt tranché confirme que la publication de textes réglementaires en matière de tenue comptable propre à la copropriété était essentielle.

En effet, avant cette date, chaque syndic avait sa propre organisation pour tenir les comptes de la copropriété avec une présentation de documents dont le format n'était pas normalisé.

Cela entraînait bien souvent un manque d'information et de transparence, ne permettant pas toujours aux copropriétaires de prendre leurs décisions de façon éclairée.

2 **En tant que membre du conseil syndical arrivez-vous à lire les documents remis par votre syndic ?**

- ▶ GRAND LIVRE **Oui : 53%** **Non : 32%** **JNCP* : 15%**
- ▶ BALANCE **Oui : 53%** **Non : 32%** **JNCP* : 15%**
- ▶ JOURNAUX **Oui : 35%** **Non : 30%** **JNCP* : 35%**
- ▶ ANNEXES COMPTABLES **Oui : 76%** **Non : 24%** **JNCP* : 0%**

(*) JNCP : Je ne connais pas ce document comptable

À l'exception des annexes comptables, on peut constater qu'une faible majorité de conseillers syndicaux savent lire les documents comptables, dont certains sont extrêmement stratégiques comme le grand livre ou les journaux.

Ces résultats sont plutôt inquiétants étant donné que le grand livre permet d'avoir une véritable visibilité sur la gestion comptable et financière de la copropriété.

Ce constat peut s'expliquer par le fait que le grand livre reste complexe à exploiter, décourageant ainsi un certain nombre de conseillers syndicaux. Cela est d'autant plus vrai lorsque les syndics manquent de rigueur dans la tenue de la comptabilité des copropriétés mandantes. En effet, il n'est pas rare de constater des écritures comptables qui n'ont aucune cohérence ou bien des libellés inexploitable qui ne permettent pas de contrôler les montants inscrits dans les comptes.

3 **En cours d'exercice, votre syndic met-il à la disposition du conseil syndical les différents documents comptables ?**

Oui : 49%
Non : 51%

Ce résultat confirme que la principale difficulté des conseillers syndicaux est d'obtenir en cours d'exercice les documents essentiels à la gestion de la copropriété de la part de leur syndic.

Or le contrôle périodique, surtout des documents comptables, permet de prévenir des dérives pouvant avoir de graves incidences sur la gestion financière de la copropriété.

Il faudra donc imposer au syndic une périodicité dans laquelle ce dernier sera tenu de transmettre automatiquement au conseil syndical les documents stratégiques tels que le grand livre, les relevés bancaires, les factures...

4 **Votre syndic met-il dans l'extranet de la copropriété les documents comptables ?**

Oui : 32%
Non : 68%
Certains : 0%

Ce résultat sans surprise confirme que la plupart des extranets mis en place par les syndics sont en réalité des « **coquilles vides** », voire une solution informatique mise en place pour uniquement augmenter la productivité du syndic sans réelle utilité pour le conseil syndical.

Il faudra donc imposer au syndic que soient mis en ligne les différents documents comptables, seul moyen de permettre un réel contrôle de la gestion financière et comptable du syndic de la copropriété, et notamment ceux cités à la question **2**).

5 **Le syndic joint-il à la convocation d'assemblée générale les annexes comptables ?**

Oui : 97%
Non : 3%

Ce résultat plutôt rassurant confirme que le seul moyen pour obtenir des documents de la part des syndics est de prévoir dans les textes de loi ou réglementaires une sanction en cas de défaut de transmission.

En effet, l'absence d'annexes comptables jointes à la convocation d'assemblée générale peut entraîner la nullité des décisions relatives aux comptes de la copropriété, sous la responsabilité du syndic en place (voir complément de réponse dans la question **7**).

6 Votre syndic respecte-t-il la présentation des annexes comptables comme le prévoit le décret du 14 mars 2005 ?

Oui : 65%
Non : 30%
JNSP* : 5%

Même si 65 % des réponses obtenues confirment que les syndicats respectent la présentation imposée par le décret, ce résultat reste encore insuffisant.

En effet, il est inadmissible que, huit ans après l'entrée en vigueur de ce décret, **trois syndicats sur dix continuent** à présenter des annexes comptables qui ne respectent pas strictement la présentation réglementaire.

Cela peut en effet être préjudiciable aux copropriétaires qui sont ainsi amenés à se prononcer sur des budgets prévisionnels à venir, ainsi que sur l'approbation des comptes, sans disposer de documents comptables conformes aux obligations réglementaires.

7 Considérez-vous que les annexes comptables jointes à la convocation d'assemblée générale soient suffisantes pour que les copropriétaires puissent valablement se prononcer sur les comptes ?

Oui : 35%
Non : 65%

Ce résultat est très intéressant, car il confirme que pour une grosse majorité d'entre vous, les seules annexes comptables ne sont pas suffisantes pour que les copropriétaires puissent valablement se prononcer sur les comptes de la copropriété.

Ce constat est en cohérence avec l'article 11 du 17 mars 1967 qui, en parallèle de l'obligation faite au syndic de joindre les annexes comptables, impose la fourniture d'autres documents comptables pour l'information des copropriétaires.

Néanmoins, la plupart des syndicats ne les transmettent pas, le défaut de présentation de ces documents n'entraînant aucune sanction.

En effet, alors que l'absence d'annexes comptables jointes à la convocation d'assemblée générale peut entraîner la nullité des questions portées à l'ordre du jour relatives aux comptes, le défaut de présentation des documents dits « **pour information** » n'entraîne aucune sanction.

Le conseil syndical devra donc imposer au syndic, au moment de l'élaboration de l'ordre du jour, de joindre ces documents à l'ordre du jour afin de garantir une parfaite transparence concernant la tenue des comptes de la copropriété.

Pour mémoire, voici les trois documents visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 qui doivent être fournis à titre d'information :

- 1) les annexes au budget prévisionnel ;
- 2) l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
- 3) l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

8 Votre syndic justifie-t-il en fin d'exercice les comptes d'attente ?

Oui : 26%
Non : 74%

Bien que l'article 10 de l'arrêté du 14 mars 2005 précise que les comptes d'attente doivent être soldés à la fin de l'exercice ou, à défaut, **justifiés ligne par ligne**, on constate que la plupart des syndicats continuent à les utiliser de façon abusive et sans justifier leur origine.

Le conseil syndical devra donc imposer une justification de chaque ligne du compte d'attente et vérifier l'intérêt de maintenir chaque somme sur un compte d'attente plutôt que de procéder à son affectation.

9 Votre syndic vous présente-t-il les rapprochements bancaires ?

Oui : 29%
Non : 71%

Ce résultat sans équivoque est inquiétant, car la grande majorité des conseillers syndicaux n'ont pas l'assurance que le compte banque tenu par le syndic est bien conforme à celui du relevé bancaire.

Il peut donc y avoir un décalage important sans que les copropriétaires ne connaissent la réalité de la situation au moment d'approuver les comptes, sur la base des seules données comptables remises par le syndic.

Par ailleurs, ce résultat confirme que la grande majorité des syndicats ne remettent pas le rapprochement bancaire, ce qui doit normalement se faire fréquemment, afin de pointer les chèques déposés (et éventuellement contrôler le risque qu'ils soient sans provision) ou bien encore ceux non encaissés par les fournisseurs.

Ce constat impose au conseil syndical d'exiger de son syndic que lui soient fournis de manière périodique les rapprochements bancaires.

10 Considérez-vous que votre cabinet de syndic maîtrise les textes réglementaires sur la comptabilité ?

Oui : 47%
Non : 24%
JNSP* : 29%

Ce résultat est encore nettement insuffisant.

En effet il est important de rappeler que les cabinets de syndicats doivent constamment faire face à l'évolution des textes réglementaires.

Ils doivent ainsi, au cours de leur activité professionnelle assurer une formation comptable de leurs équipes pour s'adapter aux nouveaux logiciels mis en place pour répondre aux exigences du décret et de l'arrêté comptables.

C'est pour cela que le conseil syndical devra vérifier, en faisant appel à une assistance de son choix (par exemple l'ARC), que les documents comptables tenus par le syndic sont conformes aux dispositions réglementaires.

(*) JNSP : Je ne sais pas

Comme on peut le constater à travers cette étude, le décret et l'arrêté comptables ont permis d'améliorer la transparence des comptes de la copropriété.

Néanmoins, dès que l'on s'éloigne d'une obligation légale ou réglementaire faite au syndic, avec une sanction à la clef en cas de non-respect, ce dernier devient moins diligent.

C'est pour cela qu'il nous semble nécessaire de remettre à jour le

décret et l'arrêté comptables afin, d'une part de préciser certaines dispositions et d'autre part, d'actualiser ces textes en fonction des différentes dispositions légales entrées récemment en vigueur.

C'est notamment le cas en matière d'emprunt collectif souscrit par le syndicat de copropriétaires ou bien le rajout de certains comptes dans la nomenclature comptable, permettant entre autres d'enregistrer le fond travaux obligatoire à partir de janvier 2017 ■

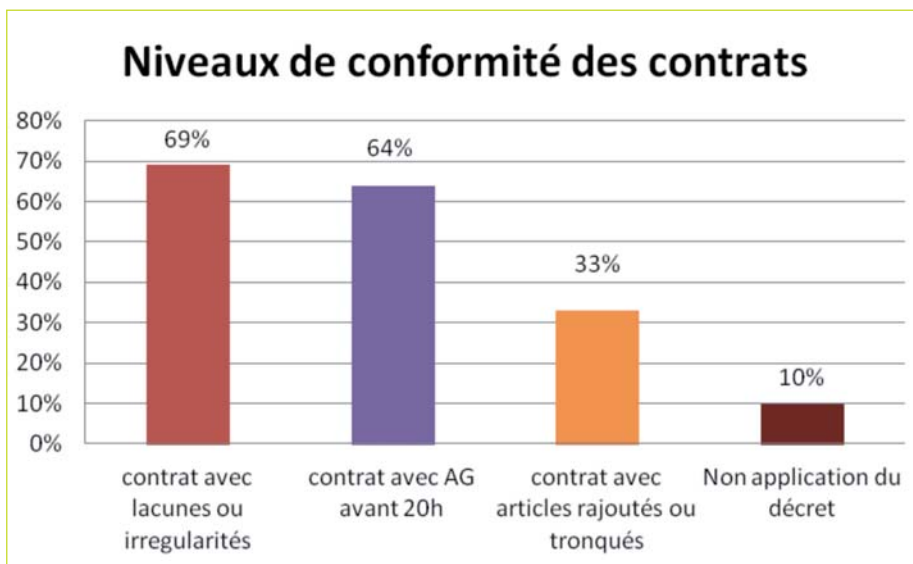
Résultats de l'enquête sur les contrats de syndic : 69 % des contrats types de syndic étudiés par l'ARC présentent une ou plusieurs irrégularité(s) ou non-conformité(s)

I. LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

L'ARC a réalisé une première étude sur les contrats de syndic présentés en assemblée générale après l'entrée en vigueur du décret sur le contrat type prescrit par le décret du 26 mars 2015.

Plus d'une centaine de contrats ont été étudiés, ce qui a permis de faire de nombreuses observations que nous vous restituons ici.

- ▶ 69 % des contrats étudiés présentent une ou plusieurs lacune(s) ou irrégularité(s) ou non-conformité(s) majeure(s). Parmi ces contrats étudiés :
 - 10 % des contrats envoyés aux conseils syndicaux n'ont pas du tout pris en compte le nouveau format des contrats de syndic prescrits par le décret du 26 mars 2015.
 - 33 % des contrats présentent des articles rajoutés, tronqués ou supprimés.
 - Seulement 36 % des contrats intègrent la tenue de l'assemblée générale au-delà de 20h alors que 80 % des assemblées générales se terminent au-delà de cette heure. Cela démontre que les contrats proposés ne prennent pas du tout en compte les pratiques réelles en matière d'horaires de tenue des assemblées générales. Les syndicats des copropriétaires devront ainsi supporter la facturation d'heures supplémentaires selon un tarif horaire majoré de 50 à 200 % par rapport au tarif horaire en heure ouvrable.
 - Nous avons également relevé de façon marginale plusieurs lacunes ou irrégularités dont voici quelques exemples :
 - la facturation de l'actualisation de l'état daté et/ou de la réalisation du pré-état daté ;
 - la non-prise en compte au titre du forfait d'au moins une réunion avec le conseil syndical ;
 - une facturation excessive (1 800 €) de l'immatriculation initiale de la copropriété.
- ▶ Concernant les paramètres variables du contrat de syndic :
 - 95 % ne prévoient aucune réduction de leurs honoraires dans le cas où le syndicat des copropriétaires décide de ne pas utiliser l'extranet du syndic. Et ceux qui prévoient une réduction se limitent bien souvent au montant symbolique d'1 €/lot/an.



- 90 % des contrats prévoient une pénalité financière d'1 € au plus par jour, pour le retard de la mise à disposition de la fiche synthétique, ce qui constitue un montant purement symbolique. Ce constat permet de s'interroger sur la réelle volonté des syndicats de tenir à jour les fiches synthétiques de leurs immeubles.
- 52 % des contrats proposent un tarif horaire du gestionnaire supérieur à 100 € ce que nous considérons comme excessif, d'autant que cela représente une augmentation de plus de 15% par rapport aux tarifs observés lors de l'exercice précédent.

A contrario, dans le cas de l'externalisation des archives, seuls 16 % des contrats ne prévoient aucune réduction de leurs honoraires (ou une réduction symbolique).

- ▶ Quant aux prestations particulières imputables aux seuls copropriétaires, elles ont fait l'objet d'une augmentation tarifaire importante puisque l'on constate des coûts allant jusqu'à 75 € pour la lettre de mise en demeure (40 € en moyenne en 2014) ou 576 € pour l'état daté (400 € en moyenne en 2014), justifiant davantage l'urgence de la publication du décret sur les honoraires privatifs.
- ▶ L'élément le plus marquant reste l'augmentation très importante des honoraires de base qui ont évolué de plus de 60% par rapport à ceux pratiqués l'année précédente, alors que l'augmentation aurait dû être limitée à 20% maximum avec une moyenne de 10% en fonction des anciennes prestations particulières à intégrer dans le forfait.

Par ailleurs, on peut constater que 36 % des syndicats ne jouent pas « la carte de la transparence » car ils ne joignent pas à leur contrat l'annexe 2 qui présente de façon **limitative** les prestations que le syndic peut facturer au-delà du forfait.

Ces premiers retours de contrats de syndic confirment donc bien nos inquiétudes, à savoir que certains syndicats présentent des « **pseudos contrats types** » pas tout à fait conformes aux textes avec néanmoins une augmentation substantielle de leurs honoraires.

II. LES OUTILS MIS À LA DISPOSITION DE NOS ADHÉRENTS COLLECTIFS

Comme nous vous l'avions annoncé dans la revue trimestrielle n°110 diffusée début octobre, l'ARC a développé l'outil CONTRATSYNDIC qui permet aux conseils syndicaux de prendre en main la production du contrat type de syndic qui va régir la gestion de leur copropriété.

CONTRATSYNDIC permet :

- ▶ d'élaborer un cahier des charges qui peut servir à la création du projet de contrat type ou à consulter directement plusieurs syndicats ;
- ▶ de générer un projet de contrat type de syndic qui peut servir de base de négociation dans le cadre de la consultation de plusieurs syndicats ;
- ▶ de comparer les offres de plusieurs syndicats élaborées à partir du même cahier des charges ;
- ▶ de produire le contrat type définitif.

Cet outil est accessible à l'adresse suivante : www.leportaildearc.fr. Il convient de cliquer sur COPRO-SYNDIC puis de choisir l'option CONTRATSYNDIC.

À noter qu'OSCARSYNDIC (également disponible à partir de COPRO-SYNDIC), propose un outil d'évaluation de la performance d'un contrat de syndic, qu'il soit ou non formaté selon le contrat type. ■



Vous pouvez aussi vous référer au nouveau guide de l'ARC sur « Comment bien négocier et mettre en concurrence son nouveau contrat de syndic ? » (prix : 8 €)

Pour toute demande d'assistance, bien vouloir transmettre un mail à sostechnique@arc-copro.fr ou téléphoner à Copropriété-Services au 01 40 30 42 82.



Enquête sur la mise en place des contrats types de syndic

Six mois après l'entrée en vigueur du décret sur le contrat type du 26 mars 2015, nous avons déjà constaté plusieurs abus, voire des irrégularités concernant l'application des dispositions de ce texte réglementaire par les cabinets de syndic.

Plusieurs de ces anomalies vis-à-vis des textes ont été dénoncées sur notre site Internet ainsi que dans notre revue trimestrielle, et nous avons systématiquement saisi la DGCCRF dès que les irrégularités étaient caractérisées et impliquaient une intervention rapide d'une instance de contrôle.

Nous lançons en ce début d'année une grande enquête auprès de nos adhérents afin de vérifier comment les syndicats ont réalisé la transition de leur contrat ancienne génération (sous le format de l'arrêté NOVELLI) vers le contrat type réglementaire.

Pour cela, nous vous demandons de répondre à ce questionnaire, qui aura pour but de comparer l'ancien contrat de votre syndic à son nouveau contrat type (joindre le projet de contrat type à votre réponse).

Seuls sont invités à y répondre les conseillers syndicaux ayant obtenu de leurs syndicats une proposition de contrat censée être conforme au décret relatif au contrat type.

Localisation géographique : Paris Banlieue Province

1 Le contrat type prévoit-il un nombre de visites identique à l'ancien contrat ?

- Oui
- Non, il en prévoit moins. Combien de moins ?
- Non, il en prévoit plus. Combien de plus ?

2 Le contrat type prévoit-il un nombre de réunions du conseil syndical avec le syndic identique à l'ancien contrat ?

- Oui
- Non, il en prévoit moins. Combien de moins ?
- Non, il en prévoit plus. Combien de plus ?

3 Le contrat type prévoit-il les mêmes plages horaires d'assemblée générale ordinaire que celles indiquées dans l'ancien contrat ?

- Oui
- Non, à présent l'assemblée générale est programmée pendant les heures ouvrables
- Non, à présent l'assemblée générale est programmée en dehors des heures ouvrables

4 Le forfait inclut-il les frais de photocopies ?

- Oui, dans l'ancien et le nouveau contrat
- Non, l'ancien contrat n'incluait pas la prise en charge de photocopies dans le forfait de base
- Non, le contrat type proposé n'inclut pas les frais de photocopies dans le forfait

5 Le contrat type prévoit-il les mêmes honoraires de base que l'ancien contrat ?

- Oui
- Non, le contrat type est de _____ € HT alors que le précédent contrat était de _____ € HT sur la même durée.

6 Le contrat type prévoit-il le même tarif que l'ancien contrat pour la mise en demeure envoyée au débiteur ?

- Oui
- Non, il a augmenté de _____ euros
- Non, il a diminué de _____ euros

7 Le contrat type prévoit-il le même tarif que l'ancien contrat pour la lettre de relance après la mise en demeure ?

- Oui
- Non, il a augmenté de _____ euros
- Non, il a diminué de _____ euros

8 Le contrat type prévoit-il le même tarif que l'ancien contrat pour l'état daté ?

- Oui
- Non, il a augmenté de _____ euros
- Non, il a diminué de _____ euros

9 Le contrat type prévoit-il le même tarif que l'ancien contrat pour les frais de constitution d'hypothèque ?

- Oui
 Non, il a augmenté de _____ euros
 Non, il a diminué de _____ euros

10 Le contrat type prévoit-il le même tarif horaire des employés du syndic que celui indiqué dans l'ancien contrat ?

- Oui
 Non, les tarifs ont évolué

(dans ce cas, merci de compléter le tableau suivant)

Tarifs pratiqués				
	Heures ouvrables		Heures non ouvrables	
	Ancien contrat	Contrat type	Ancien contrat	Contrat type
Gestionnaire	_____ €	_____ €	entre 18h et 20h _____ €	entre 18h et 20h _____ €
			entre 20h et 22h _____ €	entre 20h et 22h _____ €
			après 22 h _____ €	après 22 h _____ €
Assistant	_____ €	_____ €	entre 18h et 20h _____ €	entre 18h et 20h _____ €
			entre 20h et 22h _____ €	entre 20h et 22h _____ €
			après 22 h _____ €	après 22 h _____ €
Directeur d'agence	_____ €	_____ €	entre 18h et 20h _____ €	entre 18h et 20h _____ €
			entre 20h et 22h _____ €	entre 20h et 22h _____ €
			après 22 h _____ €	après 22 h _____ €



Envoyez-nous vos réponses à :

ARC
 Enquête sur la mise en place
 des contrats types de syndic
 27 rue Joseph Python, 75020 Paris
 ou à contact@arc-copro.fr

Association

Appel aux bénévoles pour animer des permanences locales

Dans le cadre d'ouverture de nouvelles permanences juridiques sur l'ensemble de l'Ile-De-France, l'ARC recherche des adhérents bénévoles qui auront pour mission d'assurer des consultations juridiques.

Ces derniers bénéficieront d'une formation continue afin d'être à jour de leurs connaissances juridiques.

Ces permanences seront proposées une à deux fois par mois au sein de votre ville (ou agglomération).

Si cela vous intéresse, vous pouvez proposer votre candidature en envoyant un mail à l'adresse suivante : contact@arc-copro.fr en précisant comme objet « **permanences locales** ».

Sur ce mail devront figurer les informations suivantes :

- votre numéro d'adhérent ;
- le code postal des lieux où vous souhaitez intervenir ;
- le nombre d'années d'expérience au sein du conseil syndical ou en tant que syndic bénévole.

Enquête syndics bénévoles 2015 « *Mieux vous connaître* » : une participation exceptionnelle, bientôt les résultats

Avant toute chose, un GRAND MERCI au millier de syndics bénévoles adhérents qui ont participé à notre étude 2015. Avec une telle participation, les résultats ne pourront être que significatifs et ce sera grâce à vous !

Cette étude veint d'être clôturée fin 2015, l'ensemble des résultats seront donc enfin disponibles dans notre prochain bulletin du 2ème trimestre 2016 et bien entendu sur notre site internet.

Pour mémoire, rappelons les principaux objectifs de cette étude :

1 Mieux comprendre pourquoi de plus en plus de copropriétés font le choix de la gestion bénévole.

- ▶ Y-a-t-il une typologie particulière de copropriétés concernées par ce phénomène en pleine expansion ?
- ▶ Pour quelles raisons de plus en plus de copropriétés choisissent la gestion par un syndic-copropriétaire ? Choix volontaire ou obligation ?
- ▶ Le choix de la gestion bénévole est-il un choix pérenne ou s'agit-il d'une transition ?

2 Mieux connaître les syndics bénévoles aujourd'hui.

- ▶ Hommes, femmes ?
- ▶ Actifs, retraités ?
- ▶ Personnes « **qualifiées** » professionnellement ou non ?

3 Savoir comment se sont passés vos premiers pas en tant que syndic pour mieux adapter notre accompagnement.

- ▶ Quelles sont les principales difficultés que vous avez rencontrées ? La transmission des archives, l'ouverture du compte bancaire au nom de la copropriété, la reprise de la comptabilité du syndic sortant, etc. ?
- ▶ Comment avez-vous pris en main la comptabilité de votre syndicat (logiciel spécifique, assistance comptable extérieure, etc.) ?
- ▶ Y-a-t-il des tâches que vous avez (eu) plus de mal à maîtriser et qui nécessiteraient des formations adaptées (comptabilité, impayés de charges, démarches administratives, etc.) ?

4 Savoir comment vous envisagez l'avenir, si vous avez une gestion patrimoniale ou non de votre immeuble, si vous avez la possibilité d'anticiper l'entretien de votre immeuble, etc.

5 L'ultime objectif : savoir si l'ARC et sa coopérative - Copropriété-Services - vous informent suffisamment bien sur les différents outils et services qu'elles vous proposent pour une gestion sécurisée en toute autonomie.

Vous allez voir, vous serez étonnés !
Beaucoup de préjugés vont tomber !



Comment appréhender le décret relatif à la dématérialisation des notifications et mises en demeure ?

Le décret du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure a été publié le 23 octobre 2015.

Ce texte a nécessité plus de quatre ans de négociations étant donné que chacun des protagonistes (syndics, opérateurs, associations de copropriétaires, La Poste...) voulait y intégrer des dispositions qui l'intéressaient.

L'ARC a donc encore une fois été un rempart, afin de s'assurer que ce texte réglementaire ne soit pas un nouveau moyen de léser les syndicats de copropriétaires mais qu'il entraîne bien une réelle évolution à leur profit.

C'est ainsi que l'ARC a demandé que soit supprimée l'obligation de « **coffre-fort numérique** » pour chaque copropriétaire, ce qui pouvait au final être un moyen pour le syndic de rendre captives ses copropriétés mandantes.

A ce sujet nous vous renvoyons à nos deux articles suivants :

- dossier du mois de novembre : www.arc-copro.com/nrk;
- abus 4031 : www.arc-copro.com/wnjm.

Par ailleurs l'ARC a réclamé que les exigences techniques de mise en place de la dématérialisation des documents ne soient pas trop élevées et cela pour deux raisons :

- s'assurer que le marché ne soit pas restreint à quelques opérateurs afin de permettre une vraie concurrence ;
- laisser aux syndicats bénévoles la possibilité de proposer cette solution aux copropriétaires en faisant appel à des sociétés de dématérialisation spécialisées.

Nous allons donc à travers ce dossier, reprendre l'ensemble des dispositions de ce décret en les présentant sous forme de questions. Nos observations ou préconisations sont encadrées dans chacune des parties concernées.

Mais avant d'entrer dans le détail, précisons le cadre réglementaire.

Le décret daté du 21 octobre 2015 (publié au Journal Officiel le 23 octobre) a inséré principalement trois nouveaux articles dans le décret du 17 mars 1967.

Les modalités de notifications et de mises en demeure par voie électronique sont fixées par les articles 64-1 à 64-4 du décret du 17 mars 1967. La possibilité de notifier les documents et mises en demeure par télécopie a été supprimée.

Ce décret est entré en vigueur le lendemain de la publication du décret, soit le 24 octobre 2015.

Il est important de préciser qu'une notification de mise en demeure électronique ne correspond pas à un simple envoi d'email.

Il s'agit de délivrer par voie électronique un document pour lequel il sera possible d'attester la bonne réception (par un système de validation du destinataire) devant apporter les mêmes garanties que l'envoi d'un recommandé avec accusé de réception (RAR) par voie postale. A ce sujet nous vous renvoyons au point VII de ce dossier.

I. QUELS DOCUMENTS PEUVENT ÊTRE TRANSMIS PAR VOIE ÉLECTRONIQUE ?

L'article 64 du décret du 17 mars 1967 précise que seuls les documents devant impérativement faire l'objet d'une notification, ou les mises en demeure, peuvent valablement être envoyés par voie électronique.

Voici donc une liste non exhaustive des documents susceptibles d'être envoyés par voie électronique en fonction de l'émetteur :

► Par le syndic (article 3 du décret du 21 octobre 2015 / articles 64 et 65 du décret du 17 mars 1967)

- La convocation des copropriétaires aux assemblées générales ;
- le procès-verbal des assemblées générales pour les copropriétaires opposants à une décision ou ceux absents ;
- la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire (loi du 10 juillet 65 : article 10-1).

► Par les copropriétaires (article 3 du décret du 21 octobre 2015 / articles 64 et 65 du décret du 17 mars 1967)

- La mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen d'une question ou d'un point ;
- la notification de la décision de participer à l'emprunt collectif (loi du 10 juillet 65 : article 26-4) ;
- la convocation à l'assemblée générale par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires (décret du 17 mars 1967 : articles 8 et 50) ;
- la mise en demeure du syndic ou du président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale et la convocation à l'assemblée générale par un copropriétaire habilité par le président du Tribunal de Grande Instance (décret du 17 mars 67 : articles 8 et 50) ;
- la notification au syndic par des copropriétaires qui n'ont pas voté en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration d'échelonner leur paiement sur dix ans (loi du 10 juillet 65 : article 33).

► Par le président du conseil syndical (article 4 décret du 21 octobre 2015 / article 64-4 du décret du 17 mars 1967)

- La mise en demeure au syndic de convoquer une assemblée générale (décret du 17 mars 1967 : articles 8 et 50) ;
- la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale lorsque la mise en demeure citée ci-dessus est restée infructueuse pendant au moins 8 jours (décret du 17 mars 1967 : articles 8 et 50).

A contrario, les documents ne devant pas faire l'objet de notification (comme les appels de fonds ou bien le procès-verbal, dans le cas où un copropriétaire a voté favorablement à l'ensemble des décisions), ne peuvent pas faire l'objet d'une notification électronique.

Ce point est particulièrement important sachant que certains gros cabinets de syndic (comme CITYA) essaient d'imposer aux copropriétaires l'envoi électronique des appels de fonds, bien que cela soit illégal.

II. OBLIGATION DE CONSENTEMENT POUR RECEVOIR LES NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

L'article 64-1 du décret du 17 mars 1967 précise que le copropriétaire doit exprimer son accord de manière « **expres** », conformément aux dispositions prévues dans l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi ALUR.

Autrement dit, le consentement ne peut pas être « **supposé** » ou « **tacite** », et doit être exprimé **en amont** de l'envoi électronique des documents.

Il faudra être vigilant, car certains syndics essaient de contourner cette disposition en indiquant que l'envoi électronique sera généralisé et que, à défaut de contestation le copropriétaire accepte de recevoir les documents par voie électronique. Cette pratique est bien évidemment illégale.

III. COMMENT EXPRIMER VALABLEMENT SON CONSENTEMENT POUR RECEVOIR DES DOCUMENTS PAR VOIE ÉLECTRONIQUE ?

L'article 64-1 prévoit deux modalités pour exprimer valablement son consentement :

- soit à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- soit au cours d'une assemblée générale par la consignation de l'autorisation dans le procès-verbal.

Concrètement, il s'agira d'envoyer ou de remplir lors de l'assemblée générale, un document dans lequel il faudra préciser, entre autres, l'adresse email sur laquelle le copropriétaire souhaite recevoir ses notifications et mises en demeure. Le document devra être signé. Dans la plupart des cas, c'est le syndic qui proposera un modèle type de courrier à remplir. Il faudra contrôler que les informations demandées dans ce courrier ne sont pas exagérées ou que les dispositions inscrites dans le document ne sont pas abusives.

En effet, certains syndics risquent de réclamer des informations supplémentaires afin de constituer une base de données avec des informations plus ou moins personnelles.

L'ARC prépare actuellement pour ses adhérents un modèle de document permettant aux copropriétaires de consigner leur accord.

La grande majorité des syndics vont demander aux copropriétaires un consentement qui sera aussi bien valable pour l'ensemble des notifications que pour les lettres de mises en demeure. Il faudra donc être particulièrement vigilant si un syndic a tendance à exagérer sur l'envoi des mises en demeure, cela devenant encore plus facile avec l'envoi électronique. Si c'est le cas, il faudra prévoir de signer un document distinct pour les notifications et pour les mises en demeure, le copropriétaire pouvant accepter l'envoi électronique dans un cas, mais pas dans l'autre.

Par ailleurs, même si le consentement peut être donné au cours de l'assemblée générale, il ne pourra pas se faire dans le cadre d'une question portée à l'ordre du jour. En effet, l'assemblée générale concerne des décisions qui engagent le syndicat de copropriétaires et non chacun des copropriétaires individuellement.

Le syndic devra donc prévoir un document spécifique qu'il proposera aux copropriétaires de signer et qui sera conservé dans le registre des procès-verbaux.

IV. COMMENT REVENIR SUR SA DÉCISION DE RECEVOIR PAR VOIE ÉLECTRONIQUE LES NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE, OU MODIFIER L'ADRESSE EMAIL À LAQUELLE SONT ADRESSÉS LES DOCUMENTS ÉLECTRONIQUES ?

L'article 64-2 du décret du 17 mars 1967 précise que le copropriétaire peut à tout moment notifier à son syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (lettre RAR) ou par lettre recommandée électronique, sa renonciation de recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique.

Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Ce dernier doit alors en faire mention sur le registre des procès-verbaux.

Ce même procédé doit être utilisé pour modifier l'adresse électronique sur laquelle doivent être envoyées les notifications et mises en demeure numérisées.

V. LE POINT DE DÉPART DES 21 JOURS DE CONVOCATION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN MATIÈRE DE CONVOCATION ÉLECTRONIQUE

L'article 64-3 du décret du 17 mars 1967 précise que le délai de 21 jours minimum pour convoquer la tenue d'une assemblée générale de manière dématérialisée, débute le lendemain de l'envoi électronique (effectué par l'opérateur).

Cela est donc différent de la convocation par voie papier puisque, dans ce cas, le délai commence le lendemain de la **présentation** de la notification à l'ensemble des copropriétaires.

Il faudra être vigilant, car le décret prévoit la possibilité, pour le syndic, d'adresser les documents de façon électronique à l'opérateur spécialisé qui sera chargé de les notifier en version « **papier** ».

Dans, ce cas, il faudra bien prendre en compte le délai de convocation « **papier** » (de l'opérateur vers le copropriétaire) sans compter le délai de transmission du syndic vers l'opérateur.

Nous y revenons dans le point suivant.

VI. LES DIFFÉRENTES FORMES D'ENVOIS ÉLECTRONIQUES

Le décret du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure, renvoi au décret du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique.

Deux modes d'envois électroniques sont prévus :

- ▶ La **lettre recommandée 100 % électronique**, qui consiste à envoyer la notification ou la mise en demeure sur la boîte email du copropriétaire. Concrètement, ce dernier recevra un email lui demandant de cliquer sur un lien pour accéder à un espace sécurisé, afin de prendre connaissance du document notifié ou de la mise en demeure.

Comme pour un envoi recommandé « **classique** », le destinataire pourra accepter le recommandé électronique, l'ignorer (s'il ne le récupère pas dans le délai imparti) ou le refuser formellement.

Il faudra être vigilant, car certains opérateurs prévoient dans leur processus d'envoi électronique que, si le copropriétaire refuse sa convocation numérique bien qu'il ait exprimé préalablement son consentement, l'opérateur se chargera de lui renvoyer en format papier. Cela peut poser problème, car le délai de 21 jours devra être recalculé à partir du lendemain de la première présentation papier par la Poste.

Il faudra donc préciser à l'opérateur qu'en cas de refus de la notification électronique par le copropriétaire, il ne lui est pas demandé d'envoyer la convocation en format papier.

La notification électronique restera valable puisque le syndic pourra présenter le consentement exprès signé du copropriétaire acceptant de recevoir ses notifications et mises en demeure de manière dématérialisée.

Ou bien ;

- ▶ La « **lettre recommandée électronique imprimée sur papier** » : l'expéditeur envoie à l'opérateur de manière électronique le document, pour que l'opérateur se charge de l'imprimer et de le mettre sous enveloppe pour que la distribution soit assurée par les services postaux.

Cette solution est surtout destinée à libérer les syndicats des formalités des envois par RAR papier, elle reste donc transparente pour le copropriétaire et n'entraîne pas, généralement, une réduction des coûts.

Le fait de passer par un opérateur spécialisé permet cependant d'attester la validité de l'envoi en RAR puisque le bordereau de recommandé ne sera pas signé de la main du syndic.

VII. NE PAS CONFONDRE ENVOI DE MAILS ET COURRIER ÉLECTRONIQUE CERTIFIÉ

La notification électronique repose sur des textes réglementaires très précis afin que cette dernière soit valable et incontestable devant un tribunal.

Il n'est donc pas question pour un syndic d'utiliser les moyens standards d'envois d'emails pour convoquer une assemblée générale ou bien pour un copropriétaire d'envoyer une question à insérer à l'ordre du jour par email à son syndic.

Nous n'allons pas rentrer dans les exigences techniques requises, comme celles liées à l'horodatage ou à la certification électronique. Néanmoins, il est important de préciser que l'envoi électronique doit se faire par un tiers de confiance chargé de l'acheminement de la lettre recommandée par voie électronique appelé « **opérateur postal numérique** ».

Entre l'expéditeur et le destinataire il y aura donc un intermédiaire qui sera l'opérateur chargé de transmettre de manière dématérialisée le document.

Nous vous déconseillons d'utiliser la solution qui sera développée en interne d'un groupe de syndic ou par l'une de ses filiales, afin d'éviter toute collusion ou difficulté de transmission de preuves de dépôt en cas de contestation. Il faudra donc privilégier des opérateurs qui sont indépendants du cabinet de syndic.

VIII. LA PROCÉDURE POUR METTRE EN PLACE LES NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURES PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Concrètement, l'envoi électronique des notifications et mises en demeure fait appel à trois intervenants :

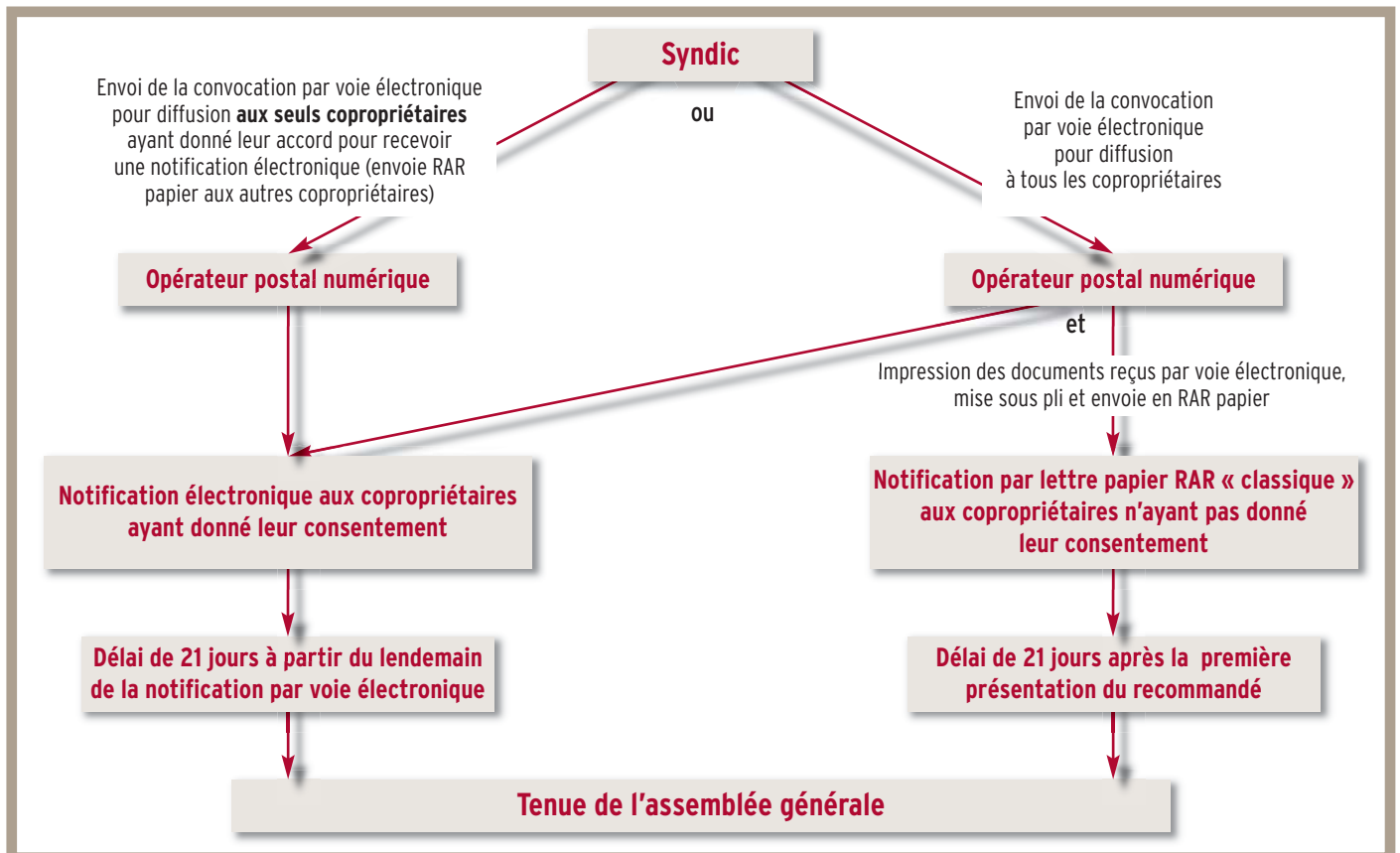
- il y a l'**émetteur** qui peut être soit le syndic, soit le copropriétaire, soit le président du conseil syndical, voire même l'administrateur provisoire ;
- il y a l'**opérateur postal numérique** chargé de diffuser le courrier par voie électronique ou sous format papier ;
- et le **destinataire**, qui peut être soit le syndic, soit le copropriétaire, soit le président du conseil syndical voire même l'administrateur provisoire.

L'envoi électronique impose une procédure d'authentification ainsi qu'une preuve de dépôt, permettant en cas de contestation de prouver son envoi et sa réception.



Pour comprendre le processus de diffusion des recommandés électroniques, prenons l'exemple de l'envoi d'une convocation d'assemblée générale.

Le syndic peut décider de ne confier à l'opérateur que la diffusion « **électronique** » des convocations, ou il peut lui confier l'envoi de toutes les convocations comme nous le présentons ci-dessous :



Comment bien réaliser sa mise en concurrence des contrats de syndic ?

Nous avons déjà évoqué à plusieurs reprises les modifications de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi ALUR puis par la loi MACRON qui ont rendu obligatoire la mise en concurrence du syndic en place et le fait que cette obligation n'a pas grand intérêt.

Cela pour deux raisons majeures : d'une part, parce qu'il n'est pas toujours nécessaire de changer de syndic et que d'autre part, cette solution doit être abordée de façon sereine et non comme une formalité rendue obligatoire.

D'ailleurs, les appels d'offres qui se font « à la va-vite » auprès de plusieurs cabinets de syndic aboutissent souvent à des déceptions surtout si le choix de l'assemblée générale a été motivé par la sélection du contrat le moins cher.

Nous allons donc reprendre chacune des étapes qui se situent en amont et en aval de la décision de mise en concurrence du syndic, en précisant les tâches que devra réaliser le conseil syndical pour obtenir des propositions de contrats cohérentes avec les besoins de la copropriété.

I. RÉALISER UN BILAN AVEC LE SYNDIC EN PLACE SUR LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

Avant de décider si le syndic en place doit être mis en concurrence, il est essentiel de faire **un bilan** sur sa gestion de la copropriété au cours de l'exercice.

Pour cela, le conseil syndical devra prévoir une réunion avec le syndic avec, à l'ordre du jour, les différents points suivants :

- collaboration entre le conseil syndical et le syndic ;
- les dossiers traités et dossiers en cours ;
- avancement des éventuels dossiers de recouvrement des impayés ;
- renégociations des contrats.

Cet échange devra aboutir à une analyse, présentée par le conseil syndical pour déterminer si, en l'état, le syndic peut continuer à être le gestionnaire de la copropriété ou bien s'il faut en changer.

Deux cas sont alors possibles : soit le syndic réfute l'ensemble des griefs qui lui sont faits sur les points abordés, ce qui ne laissera aucun doute sur la nécessité de le mettre en concurrence, soit il reconnaît ses erreurs et s'engage à améliorer sa gestion en apportant des garanties au conseil syndical.

Dans cette dernière hypothèse, le conseil syndical appréciera si les garanties fournies par le syndic sont

suffisantes ou bien si la situation est arrivée à un point de non-retour.

En définitive ce bilan permet de faire le point sur les attentes du conseil syndical et les insatisfactions éventuelles avant d'envisager le changement de syndic comme solution.

II. DÉCIDER SI LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC EN PLACE EST LA BONNE SOLUTION

Il n'est pas rare qu'un conseil syndical prenne la décision de changer de syndic sans vérifier au préalable si cette solution est bien la plus pertinente.

À l'exception des très mauvais syndics, qui ne respectent aucune disposition légale et refusent toute collaboration avec le conseil syndical, il faudra peser les avantages et les inconvénients qu'implique la décision de changement de syndic.

Pour cela, il faudra faire l'état des dossiers ou travaux en cours et déterminer si leur transfert à un nouveau syndic ne va pas causer trop de retard ou de difficultés. Il faudra être vigilant si le syndicat de copropriétaires a engagé une action judiciaire ayant des conséquences importantes et dont le syndic en place détient l'historique.

Si malgré tout, le changement de syndic est inévitable, il faudra alors faire un point avec les éventuels futurs syndics afin de leur présenter la situation et de s'assurer qu'ils pourront reprendre les dossiers sensibles, sans que cela n'entraîne de préjudices pour la copropriété.

Si certains syndics se sentent « **mal à l'aise** » ou ne sont pas forcément compétents pour gérer des travaux ambitieux au sein de la copropriété ou des procédures compliquées, il faudra éviter de les prendre, au risque de se retrouver dans une situation encore plus difficile.

Un changement de syndic n'est en effet pas anodin, il faut être certain que cela permettra vraiment d'apporter une réponse aux difficultés constatées avec le syndic en place et que le prochain syndic saura lever ces difficultés.

III. PRÉCISER LES CARACTÉRISTIQUES DE LA COPROPRIÉTÉ

À partir du moment où le conseil syndical a pris l'initiative de mettre en concurrence son syndic, il devra préalablement faire un état des lieux de sa copropriété.

En effet, comme pour tout contrat, les parties doivent se connaître, ce qui nécessite que le conseil syndical présente, de la façon la plus précise, la copropriété au syndic prospecté.

Cela aura deux effets positifs : le conseil syndical prendra un temps pour refaire un point sur sa copropriété et sur les volets de gestion les plus importants, et le syndic ne pourra pas, en cas de difficulté, se retrancher derrière le fait que la gestion de l'immeuble est finalement plus compliquée que ce à quoi il s'attendait.

Il faudra donc établir une fiche d'identité de la copropriété reprenant les caractéristiques de base de l'immeuble (nombre de bâtiments, lots, équipements, nombre d'employés d'immeuble...) ainsi que les particularités techniques et juridiques (type de chauffage, taux d'impayés, contentieux en cours, trésorerie disponible...)

L'ARC a d'ailleurs déjà élaboré un modèle type de fiches d'identité de la copropriété que le conseil syndical pourra remplir et remettre aux syndicats prospectés (www.arc-copro.com/xxx2).

IV. DÉTERMINER LES COMPÉTENCES ET SERVICES EN INTERNE DONT DOIT DISPOSER LE CABINET DE SYNDIC

En fonction des particularités et des éventuelles difficultés que rencontre la copropriété, le conseil syndical devra déterminer les compétences minimums que devra avoir le syndic pour être l'administrateur de la copropriété.

Ainsi, si le conseil syndical souhaite entreprendre des travaux de rénovation ambitieux au sein de la copropriété, il faudra interroger uniquement les syndicats ayant déjà une expérience dans ce type de projets, évitant que l'immeuble devienne « **la copropriété-test** » du syndic.

Si la copropriété présente un nombre important de copropriétaires débiteurs.

Le conseil syndical devra vérifier si le syndic dispose en interne d'un service contentieux, spécialisé pour adapter les procédures aux différents cas d'impayés.

V. IDENTIFIER LES EXIGENCES MINIMUMS QUE DEVRA RESPECTER LE SYNDIC EN PLACE

La décision de changer de syndic résulte souvent d'un cumul de plusieurs tâches ou demandes spécifiques réclamées par le conseil syndical qui, au final, n'ont pas été réalisées par le syndic.

Le conseil syndical ne devra donc pas hésiter à présenter aux syndicats prospectés ses exigences minimums lui permettant d'assurer sa mission de contrôle et d'assistance.

Pour cela, il faudra prévoir des règles de fonctionnement, comme la présentation périodique de l'ensemble des factures au conseil syndical, ou bien encore la transmission des relevés bancaires.

En fonction de la copropriété, il faudra déterminer une périodicité pour contrôler les comptes de la copropriété ou pour tenir des réunions de travail avec le syndic qui pourront s'organiser soit au sein du cabinet, soit au sein de l'immeuble.

Ce point est essentiel étant donné que le syndic ne connaît pas forcément les exigences du conseil syndical qui peut, selon les immeubles, être plus ou moins mobilisé.

C'est pour cela qu'il faudra rappeler au syndic que le conseil syndical est adhérent à l'ARC et qu'il est conseillé, informé et formé par des professionnels de la copropriété.

Le syndic sera averti des exigences du conseil syndical, acceptant ainsi de faire avec s'il accepte la copropriété.

VI. ÉTABLIR UN CONTRAT TYPE CONFORME AUX BESOINS DE LA COPROPRIÉTÉ

Bien que le contrat de syndic soit à présent cadré par l'annexe 1 du décret du 17 mars 1967 introduit par le décret du 26 mars 2015, plusieurs variables peuvent influencer le montant des honoraires de base.

En effet, en fonction de la stratégie commerciale du cabinet prospecté, certains syndicats vont avoir tendance à inclure dans le forfait de base la tenue de l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables tandis que d'autres vont l'exclure.

Cela est aussi valable pour le nombre de visites de l'immeuble ou de réunion du conseil syndical où certains syndicats vont prévoir un nombre minimum alors que d'autres vont inclure un nombre de visites important.

Ces contrats n'auront donc pas grand intérêt s'ils ne sont pas adaptés aux réels besoins de la copropriété. Il faudra donc procéder de la façon inverse en demandant au syndic de répondre à partir du contrat type élaboré par le conseil syndical.

Il devra ainsi déterminer les réels besoins de la copropriété en précisant le nombre de visites et de réunions avec le conseil syndical souhaité dans le forfait.

Par ailleurs, il déterminera s'il est préférable que l'assemblée générale se tienne pendant ou en dehors des heures ouvrables ainsi que de sa durée minimum à prévoir.

Pour cela, l'ARC a élaboré un outil internet s'intitulant « **COPROSYNDIC** » qui va permettre au conseil syndical d'établir un contrat type de syndic conforme à ses attentes et aux besoins de la copropriété.

Les syndicats prospectés répondront tous sur la base d'un contrat type similaire ce qui permettra au conseil syndical de réaliser un comparatif efficace entre les différentes propositions de contrats.

VII. ANALYSER LES DIFFÉRENTES PROPOSITIONS DES CONTRATS DE SYNDICS PROSPECTÉS

Certains peuvent penser qu'à partir du moment où plusieurs syndics répondent sur la base d'un même contrat, il suffit alors de retenir la proposition de contrat la moins chère.

Cette idée est bien évidemment fautive, certains syndics présentant un montant du forfait de base peu élevé pour se rattraper sur les prestations particulières.

Il faudra donc, dans un premier temps, apprécier l'offre dans sa globalité en prenant en considération le coût des prestations particulières, en particulier celles qui peuvent devenir récurrentes au sein de la copropriété.

Par exemple, si la copropriété présente un nombre important de copropriétaires débiteurs, il faudra prendre en considération le coût de la mise en demeure ou bien de l'établissement d'un protocole d'accord.

Le coût de ces prestations particulières pourra être renégocié.

À cela s'ajoutent d'autres critères qui ont leur importance. C'est, par exemple, la proximité du cabinet de syndic par rapport à la copropriété.

En effet, le gestionnaire sera toujours plus réticent à se déplacer sur la copropriété s'il doit parcourir plusieurs dizaines de kilomètres pour s'y rendre.

Autre élément plus essentiel, les moyens informatiques que le syndic a développés pour améliorer la gestion de la copropriété ainsi que la communication avec le conseil syndical.

En premier lieu, il s'agit de l'extranet qui sera fourni au conseil syndical et aux copropriétaires. Il faudra donc vérifier quels sont les informations et documents qui seront consultables dans cet espace sécurisé ainsi que les opérations qu'il sera possible de réaliser.

Cette question fondamentale peut, effectivement, faire la différence entre un syndic et un autre.

En effet, beaucoup de syndics ont une gestion opaque, ne souhaitant pas que le conseil syndical ait forcément accès à des pièces ou à des documents stratégiques comme le grand livre ou les relevés bancaires. Il faudra donc étudier la solution informatique mise en place par le syndic et surtout les documents disponibles et la régularité de leur mise à jour.

Si un syndic refuse de mettre en ligne des documents stratégiques en invoquant des difficultés techniques, c'est qu'il n'a pas bonne conscience.

Fuyez donc sur la pointe des pieds.

VIII. PRÉSENTER AU SYNDIC EN PLACE LES PROPOSITIONS DE CONTRAT RETENUES

Comme indiqué précédemment (voir point II), à l'exception des très mauvais syndics, le changement de cabinet doit être la solution « **ultime** ».

Il peut donc être judicieux de présenter au syndic en place les propositions concurrentes émanant de ses confrères, ce qui peut ainsi l'inciter à faire une contre-offre en répondant favorablement aux exigences du conseil syndical.



D'ailleurs, cette solution peut être un bon moyen pour stimuler le syndic en place et lui rappeler qu'il n'est que le mandataire du syndicat de copropriétaires et qu'à tout moment, sa candidature peut être remise en question, surtout si sa gestion commence à se dégrader.

IX. SÉLECTIONNER AU MAXIMUM DEUX CONTRATS À METTRE EN CONCURRENCE DANS L'ORDRE DU JOUR

Il ne sert à rien de joindre à la convocation d'assemblée générale de multiples contrats de syndic.

Cela pourra entraîner un éparpillement des voix lors de l'assemblée générale, aucune majorité suffisante ne permettant de valider le choix d'un cabinet de syndic.

C'est pour cela que, dans l'idéal, le conseil syndical devra procéder en interne à un premier appel d'offres qui pourra concerner plusieurs cabinets de syndic, mais il devra ensuite sélectionner au maximum deux contrats qui se rajouteront à celui du syndic en place et qui seront proposés à l'ordre du jour.

Précisons que la Cour d'Appel a jugé que le premier contrat ayant obtenu la majorité de l'article 25 (ou, le cas échéant, de l'article 25-1) est retenu.

C'est la jurisprudence qui s'impose.

Il est donc conseillé au président de séance de commencer par le vote du contrat du syndic pressenti et non pas du syndic sortant comme cela peut se pratiquer habituellement.

X. EXPLIQUER, LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, POURQUOI IL ÉTAIT INÉVITABLE DE CHANGER DE SYNDIC

Avant même d'aborder les questions relatives à la désignation d'un éventuel nouveau syndic, certains copropriétaires de « **bonne foi** » vont demander pourquoi il est indispensable de changer de syndic.

En effet, pour beaucoup de copropriétaires, le changement de syndic présente un risque de déstabilisation pour la copropriété, et ils préfèrent parfois laisser la situation en l'état plutôt que de prendre le risque de changer.

Il faut ajouter à cela que le syndic peut s'engager devant l'assemblée générale à faire plein d'efforts pour être réélu et que les copropriétaires n'ont pas forcément connaissance des difficultés que rencontre le conseil syndical dans son travail au quotidien avec le syndic.

C'est pour cela qu'il ne faudra pas attendre les éventuelles interrogations des copropriétaires, pour présenter les circonstances qui ont obligé le conseil syndical à prendre la décision ultime de mettre en concurrence le syndic. Le travail de bilan effectué (voir points I et II) permettra de présenter les choses de manière factuelle et argumentée (actions importantes non menées, délais de réponse - voire non réponse - difficultés de collaboration avec le conseil syndical, etc.).

Il ne faudra en effet pas rentrer dans des polémiques inutiles avec le syndic.

Néanmoins il faudra préciser qu'il appartient aux copropriétaires de prendre la décision de garder ou non le syndic en place en rappelant que le conseil syndical se réserve la possibilité de ne pas se réengager avec le même syndic s'il n'est pas suivi dans cette décision par les copropriétaires. ■

Vous pouvez aussi vous référer au nouveau guide de l'ARC sur « **Comment bien négocier et mettre en concurrence son nouveau contrat de syndic ?** » (prix : 8 €)



JURISPRUDENCE - JURISPRUDENCE - JURISPRUDENCE

Transmission des archives : condamnation de l'ancien syndic.

Le nouveau syndic peut assigner l'ancien syndic en liquidation de l'astreinte à laquelle ce dernier avait été préalablement condamné par ordonnance, pour non-transmission des archives comme il y est obligé en application de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour assigner l'ancien syndic en liquidation de l'astreinte, le nouveau syndic n'a pas besoin de l'autorisation préalable de l'assemblée générale puisqu'à l'origine, le Président du T.G.I avait été saisi par le nouveau syndic, de façon autonome, c'est-à-dire en son nom propre, et non en tant que représentant du syndicat des copropriétaires.

Cass.3^e civ., 16 sept. 2015, n° 14-419.

Désignation des scrutateurs en début d'assemblée générale et impossibilité d'appliquer le règlement de copropriété : pas de nullité de l'assemblée.

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 dispose : « *Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs* ».

D'après ce texte, l'élection du ou des scrutateurs est facultative SAUF si le règlement de copropriété l'impose. Le fait de ne pas respecter le nombre de scrutateurs indiqué dans le règlement de copropriété vaut nullité de l'assemblée générale (CA Paris, 19 ch. B, 2 avr. 2001).

Mais, la Cour de cassation a décidé qu'en cas d'impossibilité prouvée de désigner un second scrutateur (le règlement de copropriété en prévoyait deux), l'assemblée générale n'était pas nulle. Cette impossibilité avait été rapportée par la fourniture d'attestations de plusieurs copropriétaires indiquant qu'aucun copropriétaire n'avait souhaité se présenter en qualité de second scrutateur.

Cass.3^e civ., 30 sept.2015, n° 14-19858.

Possibilité pour un tiers à la copropriété de pratiquer une saisie-attribution sur le compte bancaire individualisé ouvert au nom du syndic.

La loi ALUR a réaffirmé le principe de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, en maintenant la possibilité de voter une dispense exclusivement pour les syndicats qui comportent au plus 15 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces. Dans ce cas, un compte peut être ouvert au nom du syndic. Depuis la mise en œuvre des dispositions de la loi ALUR, le syndic est obligé de faire apparaître dans les écritures de la banque des sous-comptes pour chaque copropriété qu'il gère. Même si le compte est ouvert au nom du syndic, le fait que les écritures puissent être individualisées permet à un tiers (ex. : un copropriétaire créancier à l'égard du syndicat des copropriétaires d'un trop payé de charges) de pratiquer une saisie-attribution sur le compte ouvert au nom du syndic, au préjudice du syndicat des copropriétaires.

Cass.2^e civ., 19 avr.2015, n° 14-15091 et interprétation à contrario de Cass.3^e civ., 30 sept.2015, n° 14-20829.



Le recouvrement des charges impayées fait partie des pouvoirs propres du syndic pour l'exercice de sa mission.

Ce principe s'impose au syndic même dans le cadre d'une résidence-services.

Malgré la convention signée entre le syndicat des copropriétaires et une association qui a en charge le fonctionnement de services fournis (restauration, surveillance, loisirs...) - convention au terme de laquelle la délégation de recouvrement de charges spécifiques a été confiée à ladite association - la Cour de cassation ne valide pas une telle délégation et rappelle que seul le syndic, en tant que représentant du syndicat des copropriétaires peut agir en recouvrement des charges.

Cass.3^e civ., 8 oct.2015, n° 14-19245.

Un syndicat de copropriétaires peut devenir propriétaire d'un lot privatif au bout de 30 ans.

Un propriétaire a vendu son lot privatif à un acquéreur. Il s'est avéré que ce propriétaire vendeur n'occupait plus le lot au moment de la vente depuis de nombreuses années. Ce lot qui était une buanderie à l'origine, avait été transformé au fil du temps en garage à vélos dont se servait l'ensemble des copropriétaires depuis plus de 30 ans.

La Cour de cassation a décidé que le lot était devenu la propriété privée du syndicat des copropriétaires par prescription trentenaire sur le fondement de l'article 2272 du Code civil. La Cour de cassation a, semble-t-il considéré qu'il y avait eu possession paisible, publique, continue et non équivoque de la part du syndicat. La vente a donc été annulée.

Cass.3^e civ., 8 oct. 2015, n° 14-16071. ■

Transmission ou mise à disposition des extraits du compte bancaire courant et du compte bancaire pour le fonds travaux

CONTEXTE JURIDIQUE

La loi ALUR du 26 mars 2014 a introduit une modification de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1065. Le "II" de cet article relatif au rôle du syndic en matière de gestion comptable et financière de la copropriété comporte un alinéa 3 décrivant :

- l'obligation d'ouvrir un **compte séparé** au nom du syndicat de copropriétaires ;
- la dispense possible pour les petites copropriétés ;
- les modalités de fonctionnement.

L'alinéa 3 (assez long) décrit par ailleurs le mode de communication des relevés bancaires, en fonction du type de compte (séparé ou non) :

1. en cas de compte bancaire séparé de droit :

« **Le syndic met à disposition du conseil syndical** une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. »

2. pour les copropriétés d'au plus 15 lots, en cas d'autorisation de dispense d'ouverture d'un compte séparé, et donc en cas de compte unique doté d'un sous-compte individualisant comptablement les écritures du syndicat :

« **Le syndic transmet au président du conseil syndical** une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. »

Par ailleurs, l'alinéa 4 du même article aborde l'ouverture obligatoire du compte bancaire lié au fonds travaux et ses modalités de fonctionnement.

ANALYSE

Comme nous le voyons, d'après les modalités d'accès aux relevés de compte visées à l'article 18, les destinataires de ces relevés sont différents en fonction du type de comptes :



- une **mise à disposition** auprès du conseil syndical dans le cas d'un **compte séparé** : cette mise à disposition indique donc que chacun des membres du Conseil syndical peut prendre connaissance du contenu des ces extraits à tout moment, les pièces devant dès lors être rendues disponibles. Cette consultation peut se faire périodiquement en fonction de la date d'envoi de ces extraits par la banque (généralement tous les mois). Elle doit au moins être faite dans le cadre du contrôle annuel des comptes. Notons que cette modalité est également prévue pour le 2^{ème} compte séparé obligatoire prévu par l'alinéa 4 du même article 18-II relatif à la trésorerie du fonds travaux ;
- une transmission au président du conseil syndical **en cas de sous-compte** : cette modalité prescrit donc au syndic de transmettre de sa propre initiative ces extraits périodiques au Président du Conseil syndical. Cette modalité constitue en fait une garantie pour les petites copropriétés d'au plus 15 lots qui auraient dispensé leur syndic - pour des raisons essentiellement financières de frais de tenue de comptes par la banque - d'ouvrir un compte séparé. Le syndic peut dès lors travailler en sous compte, mais doit

prendre l'initiative de justifier les flux bancaires au président du conseil syndical, dès réception des extraits de sous-compte.

Notons que cette modalité n'est pas possible pour le 2^{ème} compte séparé prévu par l'alinéa 4 du même article 18-II relatif à la trésorerie du fonds travaux puisque ce dernier est obligatoire sans dispense possible.

EXPLOITATION

Rappelons que l'analyse des extraits de comptes n'a d'intérêt qu'en parallèle de l'analyse de la comptabilité du syndicat. La comparaison des écritures de la banque avec celles de la comptabilité (compte de racine 512) exige que le syndic justifie des écarts éventuels (mais fréquents et parfois justifiés) entre les flux bancaires et les flux comptables. Cette justification s'opère grâce aux rapprochements bancaires périodiques qui justifient les écarts (mais dont il n'est pas fait mention dans l'article 18-II, ce qui est dommage) :

- flux constatés en comptabilité, mais pas en banque (au décaissement comme à l'encaissement) ;
- flux constatés en banque, mais pas en comptabilité (au décaissement comme à l'encaissement). ■

Audit énergétique et DPE collectif obligatoire avant le 31 décembre 2016 : que faut-il faire ?

La plupart des copropriétés en chauffage collectif sont soumises à l'obligation de réaliser un audit énergétique ou un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif avant le 31 **décembre 2016**. Lors du Salon Indépendant de la copropriété qui s'est tenu en octobre dernier, nous avons constaté que de nombreuses copropriétés ne s'étaient pas encore conformées à ces obligations.

Selon un sondage mené sur 250 copropriétés, plus des trois quarts n'avaient pas encore voté la réalisation de l'audit énergétique.

Un an avant la date limite, il nous a donc paru indispensable de faire le point sur l'audit et le DPE collectif, et de voir ce qu'il est vraiment urgent et nécessaire d'enclencher avant fin 2016.

I. UN POINT SUR LES OBLIGATIONS LÉGALES : DPE OU AUDIT ?

Rappelons que toutes les copropriétés dotées d'un chauffage collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juin 2001 doivent réaliser, avant le 31 décembre 2016, un **audit énergétique** pour les copropriétés de 50 lots et plus (tous les lots inscrits au règlement de copropriété font partie du décompte : n'oubliez pas les caves, les parkings, etc.).

Toutes les copropriétés dotées d'un chauffage collectif de moins de 50 lots doivent quant à elles réaliser un **diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif**.

Ces obligations sont inscrites à l'article 1 de la loi du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle 2) et sont entrées en vigueur suite à l'arrêté du 3 décembre 2012 (pour le DPE collectif) et au décret d'application du 27 janvier 2012 et à l'arrêté du 28 février 2013 (pour l'audit).

L'objectif du législateur est de sensibiliser les copropriétaires à la performance énergétique de leur copropriété, pour ensuite les inciter à programmer des travaux de rénovation.

Il faut savoir que le DPE collectif est réalisé par un diagnostiqueur - généralement le même qui fait le diagnostic « **plomb** », « **amiante** », etc. - ayant suivi une formation de 5 jours seulement. Sauf cas exceptionnel, c'est un diagnostic bien trop rapide pour être utile. L'audit est une alternative bien plus sérieuse - d'autant qu'il peut intégrer le DPE collectif réglementaire sans surcoût. C'est la raison pour laquelle l'ARC préconise de réaliser un audit énergétique plutôt qu'un simple DPE.

L'audit énergétique doit permettre, en théorie :

- de faire le point sur les consommations énergétiques du bâtiment ;
- de faire émerger des solutions d'économies d'énergie concernant les équipements existants : chauffage, production d'eau chaude, ventilation, éclairage,... ;
- d'élaborer un plan de travaux destiné à améliorer la performance énergétique du bâtiment : fenêtres, façades, toiture,...

II. POURQUOI L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE NE FONCTIONNE PAS ?

L'audit énergétique « **classique** » fonctionne cependant assez mal pour plusieurs raisons :

- il est souvent peu adapté aux besoins spécifiques de la copropriété demandeuse, et des problèmes vécus par les copropriétaires (sous-chauffes, déséquilibre...);
- l'audit n'est pas ou peu préparé et ne capitalise pas sur la connaissance qu'a le conseil syndical de la copropriété ;
- il prévoit une certaine participation des copropriétaires, mais le format choisi par le législateur (envoi d'un questionnaire, présentation de l'audit en conseil syndical et en AG) est insuffisant pour en faire un outil efficace.

Par ailleurs, l'audit énergétique est incomplet, car il n'étudie que l'approche « **énergétique** » et considère peu les autres aspects de la rénovation (financement des travaux, aspects techniques, aspects architecturaux, sécurité,...).

On le voit, l'audit énergétique - bien que nettement plus pertinent qu'un DPE - présente un certain nombre de lacunes. Il est toutefois possible de les combler, pour le transformer en un véritable outil, structuré autour deux axes :

- la réalisation d'un **état des lieux** complet de la copropriété, avec en particulier l'information sur les travaux qu'il faudra obligatoirement réaliser -pour cause de vétusté ou par obligation légale - dans les années à venir ;
- la réalisation d'un programme pluriannuel de travaux et d'un plan de financement adapté aux capacités des copropriétaires.

Pour y parvenir, nous vous incitons à mettre en œuvre la méthode présentée aux points suivants.

III. UNE ÉTAPE INDISPENSABLE AVANT L'AUDIT : LE BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ (BIC)

Pour faire de l'audit un audit utile, il est indispensable de commencer par un bilan initial de la copropriété (BIC). En effet, il est inutile d'entamer sérieusement un projet de rénovation si la copropriété va mal, si le syndic est peu apprécié, si le conseil syndical est insuffisamment formé ou mobilisé, si les charges sont très élevées ou encore si les impayés sont importants. Si la copropriété n'est pas prête, il sera impossible de se mettre d'accord sur un plan de travaux en assemblée générale.

Le bilan de la copropriété permet donc de contrôler certains points indispensables à la réussite d'un projet de rénovation. Pour cela, la première étape est de remplir le BIC disponible sur notre site internet, puis de prendre rendez-vous avec nous pour un entretien. Ce rendez-vous permettra de :



- 1 faire le point sur tous les aspects de votre copropriété ;
- 2 analyser les besoins de votre copropriété ;
- 3 élaborer un petit plan d'actions pour résoudre les problèmes prioritaires ;
- 4 préparer le cahier des charges pour consulter des équipes d'audit.

À cette étape, nous pourrions vous proposer de mettre en œuvre des actions préparatoires pour que l'audit soit aussi efficace que possible.

IV. LA RÉPONSE DE L'ARC : L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

Une fois le BIC approuvé, vous pouvez vous lancer dans la réalisation d'un audit, mais cette fois un audit **EFFICACE**. Pour répondre aux faiblesses de l'audit « classique », l'ARC et l'association Planète copropriété ont développé l'**audit global partagé** :

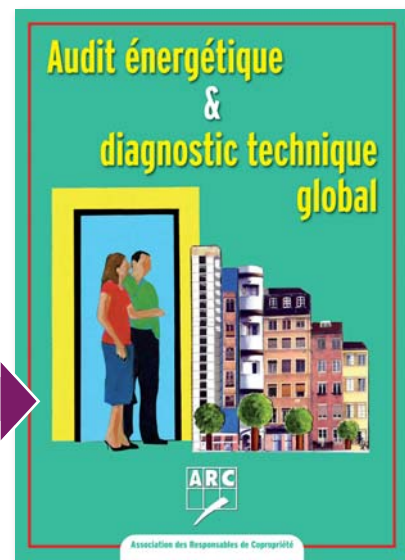
- **Global**, car il étudie toutes les dimensions de l'entretien patrimonial de l'immeuble : travaux d'efficacité énergétique ET d'entretien du bâtiment. Cela permet de prévoir une planification des travaux visant la remise en état général de l'immeuble.
- **Partagé**, car il met l'accent sur l'échange entre le conseil syndical et les auditeurs, et sur la mobilisation des copropriétaires autour de l'audit.

L'audit global partagé mobilise une équipe d'audit pluridisciplinaire : un bureau d'études thermiques bien entendu, mais aussi un architecte vont travailler de concert pour développer un plan de travaux permettant d'avoir une vision complète des possibilités d'amélioration du bâtiment. En parallèle, un ingénieur financier sera mobilisé pour concevoir un plan de financement adapté aux capacités des copropriétaires, ce qui vous permettra de construire un projet complet.

Par ailleurs, dans l'audit global partagé, vous pouvez bénéficier d'un accompagnement par l'ARC. Cela permet au conseil syndical d'être suivi par un interlocuteur qui peut le conseiller objectivement, car n'ayant pas d'intérêt économique à ce que la copropriété mette en œuvre des travaux. Cet accompagnateur vous guidera dans toutes les étapes menant à l'audit : réalisation du cahier des charges, consultation des entreprises, analyse des propositions des auditeurs, puis vous pourrez le solliciter tout au long de l'audit si vous avez des questions techniques, juridiques, d'organisation. L'accompagnateur peut aussi vous aider à mettre en place une communication avec les copropriétaires si le besoin s'en fait sentir.

Vous trouverez tous les renseignements nécessaires sur l'audit global partagé sur www.coproprieterre.org et dans notre guide gratuit « **Audit énergétique & diagnostic technique global** ».

www.arc-copro.com/pktb



V. QUE FAIRE AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2016 ?

Il ne reste plus qu'un an pour se conformer à l'obligation, et même si aucune sanction n'est prévue pour les retardataires, ce ne sera peut-être plus le cas à l'issue de cette échéance.

Le mieux est que le conseil syndical prenne l'affaire en main, en remplissant le BIC avant de prendre rendez-vous auprès du pôle Chauffage-Eau-Rénovation de l'ARC. Pour prendre rendez-vous pour l'analyse du BIC, il vous suffit de contacter notre **pôle Chauffage-Eau-Rénovation au 01 40 30 42 82** ou par mail : energie-eau@arc-copro.fr.

Si l'assemblée générale ordinaire est programmée avant avril 2016, il sera difficile d'organiser la consultation des auditeurs avant cette prochaine assemblée générale, mais le conseil syndical peut faire inscrire à l'ordre du jour une ques-

tion pour obtenir mandat de l'assemblée générale pour arrêter le choix de l'équipe pour l'audit après consultation des offres.

Pour aller plus loin et préparer au mieux votre audit global partagé avant fin 2016, nous vous conseillons également de lire notre tout récent guide « **Comment rénover sa copropriété ?** » publié chez Vuibert.

www.arc-copro.com/je3y



Enfin, l'ARC a prévu d'organiser des formations (à Paris 20^{ème}) sur l'audit et la rénovation, pour vous aider à faire les bons choix :

- mercredi **20 janvier** 2016 de 14h30 à 17h30 ;
- jeudi **18 février** 2016 de 14h30 à 17h30 ;
- jeudi **24 mars** 2015 de 14h30 à 17h30.

ATTENTION :

L'inscription (30 €, réservé aux adhérents collectifs) est impérative : **01.40.30.42.82**

ou par email

contact@copropriete-servcies.fr

Les colonnes montantes électriques :

L'ARC DÉFEND LA CAUSE DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES AUPRÈS DE LA MISSION D'ÉVALUATION NOMMÉE PAR LE GOUVERNEMENT

I. Le point sur les colonnes montantes : un rapport très attendu sur le statut de ces colonnes

Si vous suivez régulièrement l'actualité de l'ARC, vous devez être au fait du contentieux qui oppose aujourd'hui nombre de copropriétés à ERDF, gestionnaire des réseaux électriques, par rapport à l'entretien et à la réfection des colonnes montantes électriques implantées dans chaque bâtiment. A priori, il est souvent difficile de déterminer qui en est propriétaire et donc qui est responsable de leur entretien et in fine, qui doit payer pour leur réfection, la copropriété ou le gestionnaire du réseau.

Comme nous l'expliquions dans un précédent article du site Internet (www.arc-copro.com/yfvk), ces colonnes, qui alimentent les logements en électricité, sont souvent vétustes dans les immeubles anciens et ne font que rarement l'objet d'une opération d'entretien ou de rénovation. La question de leur rénovation est pourtant un enjeu de sécurité publique : une colonne montante obsolète présente en effet des risques certains pour les résidents de l'immeuble, en particulier en termes d'incendies, sans parler de l'impossibilité d'obtenir plus de puissance au compteur, ce qui devient d'actualité avec le développement des recharges de véhicule électrique ou celui des divisions de grands appartements.

C'est dans ce cadre que l'article 33 de la loi sur la transition énergétique du 17 août 2015 prévoit la **production d'un rapport**, d'ici un an, sur le **statut des colonnes montantes** dans les immeubles d'habitation, rapport qui contiendra entre autres des propositions pour assurer le financement des travaux. Il devrait également proposer des modifications législatives et réglementaires permettant de préciser le régime juridique de ces colonnes. A cet effet, le Gouvernement a décidé de désigner (dans un premier temps) une mission d'évaluation pour les colonnes montantes électriques.

II. L'ARC sollicitée dans le cadre de la mission d'évaluation chargée du rapport

L'ARC a été contactée par la mission d'évaluation portant sur la situation des colonnes montantes d'électricité dans les immeubles d'habitation. Cette mission a pour objectif de produire un rapport « *prenant la mesure du problème posé par la mise aux normes d'un parc qui semble présenter des risques importants de sécurité pour les personnes et proposant des modalités de financement adaptées* ».

L'ARC soutient auprès de cette mission que toutes les colonnes montantes électriques doivent relever du même régime de gestion que celui qui a été institué pour celles construites après 1992, dont l'entretien et la rénovation est à la charge des gestionnaires de réseaux publics d'électricité sur la base des cahiers des charges des concessions de distribution de l'électricité mis en œuvre après cette échéance.

L'ARC considère également que cette prise en charge totale par ERDF ne doit pas se traduire par une augmentation de la TURPE (Tarif d'utilisation du réseau public d'électricité).

Pour en savoir plus, vous pouvez vous référer aux deux articles que nous avons publié sur notre site Internet :

- « *Colonnes montantes électriques : que faut-il faire en attendant les conclusions du rapport prescrit par la loi sur la Transition Énergétique* » www.arc-copro.com/yfvk
- « *Colonnes montantes d'électricité : pour mieux agir face aux injonctions d'ERDF !* » www.arc-copro.fr/4ddn

Vous pouvez également consulter les ressources documentaires à ce sujet sur le site du médiateur de l'énergie : www.arc-copro.com/ukxy. ■

Installation de répartiteurs de frais de chauffage : le point sur les obligations

En cas de chauffage collectif, la possibilité de répartir l'énergie réellement consommée lot par lot est séduisante, mais se heurte à plusieurs contraintes. Il faut faire appel à un prestataire qui assure la pose, la location, l'entretien et la relève des compteurs individuels (ou répartiteurs de frais de chaleur) ; or peu de ces prestataires sont irréprochables et la gestion de la répartition est souvent opaque.

I. UN SYSTÈME À ÉVITER

Nous vous avons à plusieurs reprises alerté concernant les problèmes liés à l'individualisation des frais de chauffage (notamment à travers des articles publiés sur le site de l'ARC décrivant des abus sur le sujet, dans la lettre adressée aux sénateurs fin 2014 pour les alerter sur la situation et avec le guide « **les répartiteurs de frais de chauffage : oui ou non ?** » de 2012).

Voici une liste d'arguments nous confortant dans l'idée que la mise en place de cette répartition est coûteuse et contreproductive :

- les économies constatées, de 5 à 15 %, selon l'Agence Parisienne du Climat (APC) particulièrement renseignée sur le sujet, sont bien moindre que celles annoncées par les installateurs ou le Syndicat de la Mesure qui parlent de 15 % à 20 % ;
- de nombreux coûts cachés altèrent la rentabilité du dispositif (installation de robinets thermostatiques, modification du réseau de chauffage pour pouvoir installer une vanne de décharge,...) ;
- le système est souvent **opaque** et les sociétés qui vendent les répartiteurs font l'objet de **nombreuses plaintes** que nous avons relayées (pas d'information sur les coefficients correctifs utilisés, des équipements partiellement installés ou installés dans les mauvais logements,...) ;
- les répartiteurs favorisent une **approche individualiste** (on crée des conflits au sein de la copropriété) au détriment d'une dynamique collective indispensable à la construction d'un projet de rénovation global cohérent ;
- le dispositif est **injuste** et **inéquitable** : les locataires ou copropriétaires qui doivent chauffer leur logement en permanence sont en général : les inactifs, et les personnes fragiles ou malades ; ceux qui ont le moins besoin de chauffer leur logement sont les actifs ; avec ce dispositif, on accroît la précarité des plus précaires et on aide ceux qui en ont le moins besoin ;
- en plus d'être un **dispositif coûteux** (cela peut aller jusqu'à 100 € /an par logement), l'individualisation des frais de chaleur favorise le développement de la précarité énergétique en amenant les copropriétaires les plus modestes à couper leurs radiateurs.

II. QUI EST CONCERNÉ PAR L'OBLIGATION DE RÉPARTITION INDIVIDUELLE DES FRAIS DE CHAUFFAGE ?

1. Qui est concerné par l'obligation de mettre au vote l'installation de répartiteurs de frais de chauffage ?

L'article 26 de la loi de transition énergétique a introduit l'obligation de mettre au vote la question de travaux permettant l'installation d'un dispositif d'individualisation de frais de chaleur pour les assemblées générales ayant lieu après le 18 février 2016. Toutes les copropriétés en **chauffage collectif** sont concernées. Attention, l'obligation concerne uniquement la mise au vote, rien ne vous oblige à répondre par l'affirmative.

Nous allons à présent aborder l'obligation d'installer ces répartiteurs.

2. Qui est concerné par l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage ?

Avant la publication de la loi de transition énergétique le 18 août 2015, la réglementation prévoyait déjà que les copropriétés consommant pour le chauffage plus de 150 ou 190 kWh/m² et par an devaient individualiser leurs frais de chauffage avant le 31 mars 2017.

D'après le Code de la Construction et de l'Habitation, les copropriétés doivent s'équiper avant le 31 mars 2017 de répartiteurs de frais de chauffage :

- si elles consomment plus de 150 kWhm²/an de chauffage ;
- ou si elles consomment plus de 190 kWhm²/an à partir du moment où moins de 20% des radiateurs sont équipés de robinets thermostatiques.

Ces seuils correspondent à la limite de rentabilité du dispositif, seuils à partir desquels le coût d'installation est égal à l'économie que sont supposés entraîner ces dispositifs. Les autres copropriétés sont exonérées de l'obligation selon ces dispositions.

Mais la loi de transition énergétique (article 26) a modifié les règles concernant l'exonération, et ces seuils pourraient être abaissés, voire complètement supprimés. L'ARC va participer au travail de concertation auprès du ministère de l'Écologie concernant le décret d'application de cet article 26.

Il est donc impossible, à l'heure actuelle, de savoir qui va être concerné ou non par cette obligation. Mais en atten-

dant d'être fixé à ce sujet, un conseil reste valable : faites baisser vos consommations de chauffage, et, pour cela, utilisez les services de l'ARC : guides, site internet, experts, formations...



III. COMMENT ÉVITER DE SE FAIRE PIÉGER ?

Dans le cas où votre copropriété se lance tout de même dans la mise en place de répartiteurs de frais de chauffage, voici quelques conseils pour essayer de limiter les injustices et l'inefficacité intrinsèque à ce système :

- ▶ Mettre les logements au même « **niveau** » thermique que les autres ou affecter des coefficients de pondération.

Certains logements, situés sous les combles ou sur le côté nord ont besoin de plus d'énergie pour obtenir une même température ambiante, ils sont donc défavorisés avec la mise en place d'un tel système.

La première solution consiste à isoler correctement le bâtiment (façade, toitures...) : ces travaux de rénovation sont souvent lourds et doivent s'intégrer dans un projet souvent long à aboutir, c'est donc rarement réalisable au moment de l'installation des répartiteurs.

La seconde solution consiste à affecter des coefficients de pondération pour ramener le logement plus déperditif au même niveau que les autres logements. Ces coefficients doivent être intégrés par le prestataire en charge des répartiteurs et une grille de répartition doit être constituée et validée en assemblée générale en toute transparence (vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965). Cependant, déterminer des coefficients réalistes est compliqué, et s'accorder dessus entre copropriétaires l'est encore plus.

- ▶ Modifiez votre réseau de chauffage, et vérifiez qu'il est compatible avec une installation de répartiteurs.

Il faut tout d'abord s'assurer que l'ensemble des **robinets thermostatiques** fonctionne correctement afin de permettre aux usagers de régler la température de leur logement. Si les robinets thermostatiques ne sont pas présents, il faut prévoir d'en installer. Pour cela, il faut

commencer par vérifier que l'installation est compatible et réaliser les travaux nécessaires (mise en place d'une « **vanne de décharge** » en chaufferie, etc.).

Un second point à vérifier est le bon **équilibre du réseau**. Dans la plupart des copropriétés, les températures entre chaque logement ne sont pas identiques. Ces différences de températures ne dépendent pas uniquement des réglages adoptés par les copropriétaires, mais plutôt des caractéristiques différentes de chaque logement (voir point précédent) et d'une mauvaise distribution de la chaleur par le réseau de chauffage. Il s'agit donc d'un phénomène essentiellement subi par les habitants, et non pas d'un choix : certains copropriétaires sont obligés d'ouvrir à fond leurs radiateurs pour avoir 18 ou 19°C, quand d'autres, en fermant leurs radiateurs, sont chauffés à 23 ou 24°C.

Pour limiter ces injustices, il faudra donc passer par une étape d'équilibrage du réseau (après un désembouage) pour limiter l'écart entre les logements, dans la mesure du possible.

- ▶ Chaque répartiteur doit être configuré en fonction de la puissance de chacun des radiateurs.

L'entreprise doit relever la dimension et les caractéristiques de **chaque radiateur** de la copropriété et remettre cette grille descriptive au conseil syndical et au syndic afin d'éviter toute contestation.

Il vous faut vérifier que cette opération concerne bien tous les logements et radiateurs de la copropriété. Généralement, les entreprises sont peu scrupuleuses sur ces points ; négociez bien votre contrat au préalable.

- ▶ Adapter la gestion de la copropriété et être vigilant concernant le travail du prestataire

Il est important de rester vigilant suite à la mise en place de répartiteurs.

Le contrôle de la prestation est un point essentiel dans ce type de dispositif : bien vérifier que la mise en place des répartiteurs a été faite correctement (installations de répartiteurs sur tous les radiateurs, grille descriptive des radiateurs) puis contrôler que les termes du contrat sont bien respectés (relevés complets, transparence des coefficients choisis, gestion des pannes et remplacement des compteurs défectueux...).

Outre l'affichage des consommations du bâtiment des 3 dernières années en partie commune et la communication sur les règles établies (que faire en cas de changement de radiateur, de répartiteur défectueux, de changement de locataire...), il faudra expliquer et donner les moyens aux occupants de contrôler les relevés des répartiteurs.

Nous avons communiqué à de très nombreuses reprises sur les abus des prestataires, et le respect des dispositions que nous venons de détailler est donc primordial pour obtenir une prestation de qualité. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question. ■

Préparation des assemblées générales : les questions à l'ordre du jour qu'il faudra vérifier et celles qu'il faudra inscrire

Le premier semestre de l'année annonce pour beaucoup de conseillers syndicaux la préparation et l'élaboration de la convocation d'assemblée générale.

Il est important de rappeler que l'article 26 du décret du 17 mars 1967 précise dans son dernier alinéa que « **l'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical** ».

Autrement dit, le syndic ne peut pas, de sa propre initiative, établir l'ordre du jour et ensuite demander au conseil syndical de le valider. Ceci étant, dans la grande majorité des cas, c'est ce qui se produit.

C'est pour cela que le conseil syndical devra prendre les devants et imposer à son syndic une date de réunion, afin de vérifier chaque question et projet de résolution qui seront, au final, portés à l'ordre du jour.

L'enjeu est d'autant plus important cette année puisque plusieurs dispositions abusives qui étaient auparavant insérées dans les contrats de syndic ne peuvent plus l'être suite à l'entrée en vigueur du décret sur le contrat type fixant son contenu de manière impérative.

Ainsi, comme nous avons déjà pu l'observer, certains syndicats vont à présent essayer de faire passer ces dispositions dans le cadre d'une question portée à l'ordre du jour.

Nous allons donc à travers ce dossier présenter dans un premier temps les questions auxquelles il faudra être particulièrement vigilant puis, dans un second temps, celles qu'il faudra faire inscrire à l'ordre du jour.

I. LES QUESTIONS PORTÉES À L'ORDRE DU JOUR QUI DOIVENT ÊTRE SUPPRIMÉES (OU QUI IMPOSENT UNE CERTAINE VIGILANCE)

La loi ALUR, ainsi que les différents textes réglementaires entrés en vigueur par la suite, ont prévu plusieurs dispositions nouvelles.

Certains syndicats vont profiter de ces évolutions pour inciter les copropriétaires à voter des résolutions abusives, voire illégales.

Il faudra donc contrôler les propositions de questions et de résolutions que souhaite inscrire le syndic à l'ordre du jour.

Nous allons reprendre les questions et résolutions sur lesquelles il faudra être particulièrement vigilant et qu'il faudra éventuellement supprimer du projet d'ordre du jour.

1. Le transfert de la gestion des archives à une société d'archivage

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR oblige à mettre à l'ordre du jour la décision de confier, ou non, les archives du syndicat de copropriétaires à une société spécialisée. Certains syndicats vont donc essayer de profiter de cette obligation pour imposer aux copropriétaires un vote favorable.

Plusieurs moyens seront utilisés. Certains biaiseront l'obligation légale en affirmant que la loi ALUR a imposé au syndicat de copropriétaires de choisir une société d'archivage pour gérer les documents de la copropriété. D'autres indiqueront que le syndic se chargera uniquement de conserver les archives « **vivantes** » (les plus récentes) et laisseront à la charge du syndicat de copropriétaires les archives « **dormantes** ».

Ces deux affirmations sont bien évidemment fausses, puisque la loi n'impose pas au syndicat de copropriétaires de transférer la gestion des archives à une société spécialisée, ni ne fait de distinction en fonction de l'ancienneté des archives.

Voici donc le type de résolution trompeuse que l'on peut découvrir :

« **L'assemblée générale décide, conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, de confier les archives du syndicat à une entreprise spéciali-**

sée et autorise à cet effet le syndic à signer un contrat pour un montant annuel de ».

Ou encore : « *Le syndicat des copropriétaires est informé que dans le cas où le syndic ne pourrait pour quelques raisons que ce soit conserver dans ses propres locaux les archives du syndicat de copropriétaires, antérieures à N-2 et qu'en cas de refus par l'assemblée de confier ces archives à une société spécialisée, les documents devront être conservés par le syndicat de copropriétaires, sur un lieu prédéterminé à l'avance, qui pourra être une partie commune ou privative de la copropriété* ».

Rappelons que le décret du 26 mars 2015 définissant le contrat type prévoit une **réduction des honoraires** forfaitaires du syndic si le syndicat de copropriétaires décidait de faire appel à une société d'archivage.

Néanmoins, il est **fortement déconseillé** pour un syndicat de copropriétaires d'opter pour cette solution et cela pour deux raisons essentielles :

- le syndic se déchargera de toute responsabilité en cas de perte ou de vol des archives ;
- le syndicat de copropriétaires paiera une facture supplémentaire, sans forcément que le syndic ne réduise ses honoraires d'autant.

Certains syndicats plus ingénieux présenteront dans leur contrat une minoration de leurs honoraires équivalente au coût de l'archivage, cela afin d'inciter les copropriétaires à voter favorablement à cette résolution.

Même dans ce cas, **il faudra refuser** de confier les archives à une société spécialisée, car au-delà des points cités ci-dessus, le syndicat de copropriétaires ne fera de toutes les façons aucune économie, la réduction réalisée sur le contrat de syndic étant reversée à la société d'archivage alors même qu'il sera moins protégé en cas de perte, vol ou dégradation des archives.

2. Dispense de compte bancaire séparé

La loi ALUR a maintenu pour les syndicats des copropriétaires de moins de seize lots la possibilité d'accorder à leur syndic la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé. Néanmoins, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 a interdit au syndic de proposer un tarif différencié d'honoraires selon que le syndicat des copropriétaires accorde ou non cette dispense.

Les syndicats vont donc essayer d'invoquer d'autres arguments pour contraindre les copropriétaires à accorder la dispense de compte séparé.

Pour cela ils vont mettre en avant des avantages financiers, notamment la prise en charge par leur cabinet des frais de tenue de compte ou bien encore la possibilité pour le conseil syndical de consulter en ligne les relevés bancaires.

Voici un type de résolution que vous risquez de constater :

« Seul le compte individualisé permet au copropriétaire de payer ses charges directement en ligne sur son accès web. Les règlements effectués sur ce site, sont centralisés et reversés sur le compte individualisé de la copropriété. Par ailleurs, en cas de compte individualisé, vous bénéficierez de relevés bancaires mensuels. Les frais de gestion du compte bancaire seront pris en charge par le syndic.

En revanche, en cas d'ouverture de compte séparé, les règlements de charges ne pourront plus se faire directement sur cet espace.

De plus, la copropriété devra prendre en charge les frais de tenue de compte.

Compte tenu des informations qui précèdent, l'assemblée générale accepte d'accorder au syndic la dispense de compte bancaire séparé. »

Il faudra bien entendu refuser cette résolution. En effet, rappelons que :

- si les frais de tenue de compte sont prohibitifs, l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la possibilité de mettre en concurrence l'établissement bancaire du syndic ;
- l'article 18 précité prévoit également l'obligation - même en cas de compte bancaire séparé - l'obligation de mettre « **à disposition du**

conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ».

3. Souscription d'un contrat de maintenance 24h/24 et 7j/7 auprès d'une société filiale du syndic

Depuis l'entrée en vigueur du contrat type, les syndicats sont contraints de respecter une présentation stricte, ne pouvant plus inclure de clause prévoyant entre autres la souscription automatique de prestations ou de services annexes au contrat.

Il s'agit en particulier de la souscription à un contrat de maintenance 24h/24 et 7j/7 assuré par une filiale du cabinet qui s'avère non seulement quasi inutile, mais aussi coûteux.

Néanmoins, les syndicats vont essayer, à travers une résolution, de mettre en avant cette prestation afin d'inciter le syndicat de copropriétaires à voter sa souscription.

Voici le type de résolution observé :

« Afin de faire face aux urgences sur les parties communes de la copropriété, pouvant survenir en dehors des heures ouvrables, pendant le week-end, jours fériés ou encore chômés, le syndicat des copropriétaires accepte de souscrire auprès de la société ... pour un coût de ... euros »

Nous avons déjà expliqué à travers notre site internet (voir « **Abus N° 4040** » : www.arc-copro.com/a9uv) pourquoi ce service ne servait quasiment à rien, avec un coût élevé qui est facturé, en fonction des syndicats, entre 8 et 10 euros par lot et par an, soit pour une copropriété de 100 lots entre 800 et 1 000 euros.

4. Installation de répartiteurs de frais de chaleur

L'article 24-9 de la loi du 10 juillet 1965 (en vigueur à partir du 18 février 2016) introduit par la loi pour la transition énergétique oblige le syndic à inscrire à l'ordre du jour une question relative à la réalisation de travaux permettant d'installer un dispositif d'individualisation de chauffage.

Les syndicats vont donc en profiter pour imposer aux copropriétaires la

souscription d'un contrat d'installation et de relevés de répartiteurs de frais de chaleurs proposés bien souvent par des sociétés connues sur notre site Internet pour leurs pratiques abusives.

Voici le type de résolution constaté :

« Compte tenu de l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chaleur sur l'ensemble des radiateurs des logements privatifs, le syndicat de copropriétaires décide de souscrire le contrat auprès de la société ... pour une durée de 15 ans. »

Il faudra impérativement refuser d'inscrire à l'ordre du jour cette résolution et cela pour au moins quatre raisons :

- l'obligation faite par la loi ne consiste pas à voter l'installation de répartiteurs de frais de chaleur, mais à se décider sur la réalisation de travaux préalables permettant leur installation ;
- l'installation des répartiteurs de frais de chaleur doit être encore définie par un décret, rendant en l'état actuel la disposition inapplicable ;
- l'obligation d'installation de répartiteurs de frais de chaleur ne deviendra obligatoire qu'à partir du 1^{er} janvier 2017 ;
- le décret du 23 avril 2012 déterminant les seuils de consommation énergétique en dessous desquels l'installation de répartiteurs de frais de chaleur n'est pas obligatoire est toujours en vigueur. Le syndic doit donc démontrer que l'immeuble dépasse bien les seuils imposés.

Voir à ce sujet notre article sur l'installation des répartiteurs de frais de chauffage dans cette revue à la page 28.

5. Autorisation donnée par les copropriétaires pour être notifiées ou pour recevoir des mises en demeure par voie électronique

Le décret du 21 octobre 2015 autorise les notifications et mise en demeure par voie électronique.

Néanmoins, l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi

ALUR impose le consentement exprès du copropriétaire. Les syndicats vont donc essayer d'obtenir le consentement de l'ensemble des copropriétaires par le biais d'une question portée à l'ordre du jour.

Cette résolution sera néanmoins inopposable, les questions portées à l'ordre du jour concernant le syndicat de copropriétaires et non chacun des copropriétaires pris individuellement.

De plus, le consentement ne sera pas considéré comme « **exprès** » s'il est exprimé à travers un vote regroupant un ensemble de copropriétaires.

Voici donc une question et une résolution qu'il ne faudra pas laisser dans l'ordre du jour de la convocation d'assemblée générale :

Acceptation d'être notifié par voie électronique :

« Le copropriétaire accepte d'être notifié ou de recevoir une mise en demeure par voie électronique, conformément aux dispositions du décret du 21 octobre 2015. Ce vote fait office de consentement exprès ».

Par ailleurs, comme nous le verrons dans le chapitre suivant, il faudra apprécier la question de la notification et des mises en demeure électroniques, en prenant en considération aussi bien les risques suscités que les réductions des coûts qui devront être à l'avantage du syndicat de copropriétaires et non du syndic.

Nous vous renvoyons également à notre dossier sur ce sujet dans cette revue, à la page 15.

6. Honoraires supplémentaires pour le suivi des travaux et audits énergétiques

Le décret du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic précise que les honoraires de suivi de travaux et d'audit énergétique doivent impérativement être votés en assemblée générale.

La plupart des syndicats vont donc présenter une résolution dans l'ordre du jour qui va imposer un montant, sans que ce dernier ne soit justifié.

Voici un type de résolution qu'il faudra refuser :

« Pour faire face aux obligations contraignantes à l'égard du syndic,

pour réaliser l'audit énergétique conformément au décret énergétique, le syndic propose une rémunération de 3% sur le prix hors taxe du montant de l'audit. »

Il n'est, bien entendu, pas question d'accepter cette proposition unilatérale sans que le syndic ne justifie le travail qu'il réalisera en contrepartie de ces honoraires supplémentaires.

Par ailleurs, le conseil syndical devra soumettre une autre proposition de montant s'il souhaite s'investir dans la préparation et la réalisation de l'audit énergétique. Dans ce cas, les honoraires de syndic seront réduits au strict minimum, voire à rien, le conseil syndical faisant tout.

7. Souscription à une société de courtage en assurance, filiale du syndic

Le décret du 26 mars 2015, définissant le contrat type a imposé au syndic de présenter dans son contrat son numéro ORIAS dans le cas où il est aussi courtier en assurance.

Néanmoins, le syndic ne peut pas décider unilatéralement de faire appel à sa société de courtage pour remettre en concurrence les contrats d'assurance de l'immeuble.

En effet, il est dans l'obligation de **faire voter en assemblée générale la souscription** de tout contrat d'assurance.

Pour lever ce verrou, les syndicats vont essayer de présenter une résolution dans laquelle les copropriétaires acceptent de confier à une société de courtage la souscription de contrat d'assurance.

Bien souvent, il s'agit d'une filiale du cabinet de syndic, ou bien d'une structure dans laquelle le gérant du cabinet de syndic détient des parts, parfois même de façon majoritaire.

Voici un type de résolution que vous risquez de trouver :

« Pour faire face aux nouvelles obligations issues de la loi Alur concernant la souscription de contrat d'assurance, le cabinet a créé une société de courtage permettant de négocier au profit des copropriétés gérées par lui, des contrats d'assurance à des conditions avantageuses. L'assemblée générale accepte que le syndic

passe par sa société de courtage pour toute souscription de contrat, sans forcément un vote préalable en assemblée générale. »

En obtenant un vote favorable à cette résolution, le syndic ne sera plus tenu de demander la validation des copropriétaires ou du conseil syndical pour souscrire à différents contrats d'assurance comme la multirisque, la responsabilité des membres du conseil syndical, la protection juridique, la dommages-ouvrage,...

Il faudra, sans discuter, refuser catégoriquement cette résolution et préciser au syndic que pour chaque contrat d'assurance il est tenu, conformément à la loi, non seulement de faire une mise en concurrence, mais également de procéder à un vote en assemblée générale.

8. Mise en place de la fibre optique dans les copropriétés

L'article 118 de la loi MACRON a modifié les dispositions prévues dans la loi du 10 juillet 1965 sur les modalités de mise en place de fibre optique dans les copropriétés.

Les nouvelles dispositions prévoient que, à défaut d'avoir déjà installé la fibre optique au sein de l'immeuble, une question doit impérativement être inscrite à l'ordre du jour pour « *donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communication électronique à haut débit* ».

Certains syndicats risquent de profiter de cette obligation légale pour prévoir une question obligeant la copropriété à se prononcer sur le choix d'un opérateur de la fibre optique, en vue de son installation au sein de l'immeuble.

Voici donc un modèle type de résolution abusive :

Installation de fibre optique
« Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale est tenue de choisir un opérateur de fibre optique qui sera en charge de son installation. A ce titre après avoir étudié les différentes propositions de contrat, elle retient la société... »

Rappelons par ailleurs que l'ARC a négocié une convention d'installation

de fibre optique avec ORANGE dans laquelle les principaux abus relevés dans les conventions des opérateurs ont été supprimés.

9. Vote pour réaliser un diagnostic technique global

La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit une nouvelle obligation dans le code de la construction, qui consiste à mettre à l'ordre du jour une question relative à la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG).

Néanmoins, cette obligation n'est pas encore en vigueur : elle ne sera applicable qu'à partir du 1^{er} janvier 2017, et un décret d'application doit encore déterminer les compétences du tiers qui sera en charge de ce diagnostic.

Voici donc un type de résolution qu'il faudra impérativement refuser :

« Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, l'assemblée générale est tenue de choisir un bureau d'études en vue de réaliser un diagnostic technique global. Le syndic a négocié avec un bureau d'études un tarif de groupe permettant de réduire les coûts au profit du syndicat de copropriétaires. La proposition est mise en pièce jointe. À ce titre l'assemblée générale accepte le contrat fait par la société... »

En revanche, le conseil syndical peut profiter de l'année 2016 pour préparer l'obligation de diagnostic global en réalisant un **bilan initial de copropriété** (BIC), qui a été conçu par l'ARC. Cette étude permet au conseil syndical de mieux appréhender les éventuelles difficultés que rencontre la copropriété, que ce soit en matière de gestion (impayés, etc.), de maîtrise des charges, notamment des charges d'énergie, de bâti... afin de les traiter avant d'envisager la réalisation du diagnostic global.

II. LES QUESTIONS QU'IL FAUDRA INSCRIRE À L'ORDRE DU JOUR

Dans la grande majorité des cas, les syndicats évitent d'inscrire à l'ordre du jour des questions qui leur imposent de réaliser des tâches supplémentaires ne pouvant pas donner lieu à facturation.

Cela est d'autant plus d'actualité, puisque le contrat type limite de façon stricte les prestations pouvant faire l'objet d'une facturation.

C'est pour cela que le conseil syndical devra imposer à son syndic, à travers des questions portées à l'ordre du jour, la réalisation des tâches rentrant dans son forfait de base qui ont un intérêt pour le syndicat de copropriétaires.

1. Placement des fonds travaux et avances

Le décret définissant le contrat type ne donne pas la possibilité au syndic de facturer la gestion des fonds placés.

Les syndicats vont donc éviter de le faire, ce qui leur permet entre autres de bénéficier de la trésorerie du syndicat de copropriétaires s'il ne dispose pas d'un « **vrai** » compte bancaire séparé.

C'est pour cela qu'il faudra prévoir une résolution obligeant le syndic à placer de manière automatique les fonds travaux ou avances.

Voici donc la question ainsi que la résolution qu'il faudra prévoir :

Placement des fonds travaux et avances :

« L'assemblée générale décide de placer sur un livret A l'ensemble des fonds disponibles sur le compte courant au-delà de... €. »

2. Validation du budget prévisionnel de l'exercice

Le décret du 14 mars 2005, relatif à la comptabilité des syndicats de copropriétaires, impose à l'assemblée générale de voter les budgets des deux exercices à venir.

Ainsi, plusieurs syndicats ne refont pas voter au cours de l'assemblée générale de l'exercice le budget prévisionnel de l'année.

Cela peut être préjudiciable, notamment si le budget prévisionnel de l'année, voté lors de la dernière assemblée générale, était surdimensionné, ce qui peut nécessiter de le revoter pour l'ajuster à travers une nouvelle résolution.

Voici donc la question ainsi que sa résolution qu'il faudra faire ajouter :

Réajustement du budget prévisionnel en cours

« Après avoir pris connaissance de l'évolution des charges de la copropriété, le syndicat de copropriétaires décide de réajuster le budget de l'exercice allant du : .../.../... au ./.../... à un montant de ... euros. Le(s) prochain(s) appel(s) de fonds prendront donc en considération ce réajustement. »

3. Délégation donnée au conseil syndical pour mettre en concurrence les fournisseurs de gaz

Plusieurs syndicats ont profité de l'obligation de sortie des tarifs réglementés du gaz pour choisir à l'insu des copropriétaires et du conseil syndical, un prestataire et un contrat de fourniture de gaz.

Bien souvent, le tarif est plus avantageux que celui des tarifs réglementés, n'entraînant pas un préjudice pour le syndicat de copropriétaires.

Néanmoins, pour beaucoup de copropriétés, le tarif négocié n'était valable que pour une durée d'un an, qui, à défaut de renégociations, risque de se retrouver désavantageux pour la copropriété après renouvellement.

C'est pour cela qu'il faudra prévoir une résolution donnant délégation au conseil syndical pour qu'il puisse procéder à une réelle mise en concurrence des fournisseurs de gaz afin de s'assurer que la copropriété bénéficiera effectivement des meilleurs tarifs de marché.

Rappelons que l'ARC a mis en place un site internet (COPRO-GAZ) qui permet de réaliser, de manière simultanée, un appel d'offres auprès de 11 fournisseurs de gaz afin de s'assurer que la copropriété obtiendra la meilleure proposition tarifaire.

Voici donc une question et une résolution à introduire dans l'ordre du jour :

Délégation donnée au conseil syndical pour mettre en concurrence et le choix définitif du fournisseur de gaz.

« L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne mandat au conseil syndical pour mettre en concurrence les fournisseurs de gaz afin de retenir celui qui présentera la

meilleure offre (qualité/prix) pour une durée maximale de deux ans ».

4. Précisions sur les honoraires du contrat de syndic

L'article 7.1.5 du contrat type de syndic s'intitulant « modalité de rémunération » précise que la rémunération forfaitaire du syndic, doit être indiquée de manière « **annuelle** ».

En fonction des cabinets, chacun aura son interprétation sur cette disposition, ce qui peut créer une ambiguïté lorsque que les contrats seront proposés pour une durée de deux ou trois ans.

En effet, certains syndicats vont indiquer :

- le montant des honoraires annuels, sans prendre en considération la durée du contrat. Le conseil syndical devra donc calculer le coût du forfait pour l'ensemble de la période en intégrant l'éventuel indice de révision mentionné dans le contrat ;

D'autres vont présenter :

- les honoraires pour l'intégralité de la durée du contrat, faisant abstraction de la mention « **annuelle** ».

D'autres encore considéreront que :

- le montant des honoraires est présenté jusqu'à la fin de l'exercice ou de l'année calendaire (honoraires « **sur l'année en cours** ») laissant les copropriétaires recalculer les honoraires en fonction de la durée restante du contrat...

Comme on le voit, ce point crucial justifie une précision qui ne pourra pas se faire dans le contrat type, mais dans le cadre d'une résolution.

C'est pour cela qu'il faudra prévoir dans la question approuvant le contrat type du syndic les modalités exactes de rémunération de ce dernier.

Voici un modèle type de résolution :

« Le montant des honoraires indiqué sur le contrat s'entend pour une période allant du .././.... au .././.... Le syndic ne procédera à aucun ajustement, ni à un recalcul des honoraires en fonction de l'indice durant cette période »

5. Dispense de mise en place de l'extranet proposé par le syndic

Le décret sur le contrat type prévoit une minoration des honoraires si le syndic de copropriétaires autorise au syndic la dispense de mettre en place un extranet.

Cette disposition a été introduite afin d'inciter les syndicats professionnels à développer un espace sécurisé pour mettre en ligne les documents et informations utiles aux conseillers syndicaux et copropriétaires.

C'est pour cela qu'il faudra prévoir une résolution relative à la dispense de fourniture d'extranet avec un montant de réduction des honoraires élevé, négocié par ailleurs dans le contrat type proposé par le syndic.

Le syndic devra alors justifier au cours de l'assemblée générale pourquoi il est avantageux pour le conseil syndical et les copropriétaires de ne pas voter cette dispense en présentant entre autres les documents qui seront consultables sur cet espace sécurisé.

Voici donc une question et une résolution à inscrire à l'ordre du jour :

Dispense accordée au syndic de mise en place d'un extranet

« L'extranet doit permettre au conseil syndical et aux copropriétaires d'avoir accès à des informations et documents minimums. À ce titre, à défaut d'avoir au minimum le grand livre, les factures et les relevés bancaires dans l'espace sécurisé du conseil syndical et les appels de fonds dans l'espace copropriétaire, l'assemblée générale dispense le syndic de mise en place de l'extranet. Cela entraînera une réduction de ses honoraires d'un montant de 500 euros conformément au montant renégozié dans le contrat du syndic ».

6. Choix d'une autre banque que celle du syndic

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi ALUR, prévoit la possibilité pour le syndic de copropriétaires de choisir un autre établissement bancaire que celui du syndic.

À ce titre, si ce dernier présente des tarifs bancaires très élevés pour la tenue du compte, il ne faudra pas

hésiter à lui rappeler que le syndic de copropriétaires peut choisir une autre banque que celle du syndic, et ce, sans qu'il puisse réclamer d'honoraires supplémentaires.

En effet, le contrat type de syndic ne prévoit pas la possibilité de facturer des honoraires supplémentaires dans le cas où le syndic de copropriétaires décide de changer d'établissement bancaire..

Cette information est importante, car certains syndicats commencent à annoncer des tarifs bancaires prohibitifs pour que le syndic de copropriétaires obtienne un numéro d'identifiant créancier SEPA (ICS).

Il faudra donc être ferme et présenter au syndic deux solutions : soit l'établissement bancaire du syndic respecte la transparence en présentant des libellés de relevés bancaires lisibles et exploitables pour le conseil syndical avec des tarifs acceptables, soit il est mis en concurrence.

Voici donc une question et résolution type pour mettre en concurrence la banque du syndic :

Choix de l'établissement bancaire... où sont déposés les fonds du syndicat de copropriétaires

« Considérant que l'établissement bancaire du syndic ne répond pas aux exigences du conseil syndical, notamment par l'absence de transparence dans les libellés des opérations comptables et/ou les coûts prohibitifs réclamés pour obtenir un numéro d'Identifiant Créancier SEPA, le syndicat de copropriétaires demande au syndic d'ouvrir un compte bancaire auprès de la banque ... et de transférer les fonds dans les plus brefs délais. »

7. Demande au syndic d'engager des actions pour que la copropriété dispose de son propre numéro d'identifiant créancier SEPA (ICS)

Bien que les syndicats de copropriétaires de plus de 15 lots soient contraints de disposer d'un compte bancaire séparé, plusieurs syndicats continuent à indiquer dans les appels de fonds envoyés aux copropriétaires leur propre numéro d'Identifiant Créancier (ICS) SEPA.

Cela permet au syndic de bénéficier pendant un temps de la trésorerie de

ses copropriétés mandantes.

Il faudra donc imposer, dans le cadre d'une résolution, que le syndic entreprenne les démarches pour que le compte bancaire du syndicat de copropriétaires dispose d'un numéro ICS qui lui soit propre.

Pendant un temps, cela présentait des difficultés techniques pour la Banque de France, qui ne s'était pas encore organisée pour faire face au nombre important de nouvelles demandes.

À présent, ces problèmes sont réglés comme le confirme la réponse de la Banque de France apportée à l'ARC pour assurer que chaque syndicat de copropriétaires pouvait à présent disposer d'un numéro Identifiant Créancier SEPA.

Voici donc la question et la résolution type à inscrire à l'ordre du jour :

Mise en place d'un numéro ICS propre au syndicat de copropriétaires rattaché au compte bancaire séparé

« L'assemblée générale impose au syndic d'entreprendre dans les plus brefs délais les démarches nécessaires afin que le syndicat de copropriétaires puisse bénéficier d'un numéro d'Identifiant Créancier SEPA, rattaché au compte bancaire séparé de la copropriété. À ce titre, lors des prochains appels de fonds, les règlements devront se faire sur le compte du syndicat de copropriétaires sans transiter par celui du syndic ». ■

ASSURARC ET VOUS...

L'assurance d'une petite copropriété

Tout d'abord qu'est-ce que les assureurs appellent une petite copropriété ? S'il n'existe pas de définition précise, il faut cependant considérer que toute copropriété jusqu'à 2000 m² de SHOB (Superficie Hors-Œuvre Brute) est, à leurs yeux, une petite copropriété (jusqu'à 20 lots principaux).

En quoi cette caractéristique peut-elle les déranger (et elle les ennuie de manière évidente !)? C'est simple et vous allez rapidement comprendre. Lorsqu'ils assurent une grosse copropriété (disons à partir de 60-70 lots, soit 6-7000 m²), la cotisation est conséquente et le paiement d'un sinistre de l'ordre de 2000 € par exemple, s'il rend le contrat moins rentable, ne le met pas en déficit puisque la cotisation TTC est au minimum environ 5 fois ce montant. Mais ce même sinistre (dont l'importance n'a rien à voir avec la taille de l'immeuble) dans la petite copropriété va rendre immédiatement le contrat déficitaire pour 2 ou 3 ans. Démonstration : la « petite » copropriété paie une cotisation d'environ 1500 €. Survient un DDE (Dégât D'Eau ou Dégâts Des Eaux) qui coûtera 2000 € (rien d'extraordinaire pour ce type de sinistre). La compagnie d'assurance voit son contrat devenir déficitaire pour environ 3 ans (voir l'explication dans l'article AssurARC du n°110, page 37). Si vous ajoutez à cela que les statistiques montrent une fréquence de survenance des sinistres plus importante dans les petits immeubles, vous comprenez que les assureurs ne se bousculent pas pour assurer ces petites copropriétés.

C'est pour cela que plusieurs d'entre eux ont entrepris, il y a une bonne dizaine d'années, une majoration accrue des cotisations d'assurance de ces risques pour amener leur taux de cotisation d'assurance au m² à un niveau

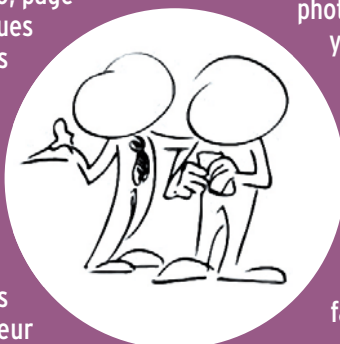
largement supérieur à celui des risques plus importants (qui concernent les moyennes et grosses copropriétés). C'est ainsi que certaines compagnies sont parvenues à redresser les résultats techniques de leur branche assurance immeuble de manière pérenne, leur permettant de ne plus envisager un retrait du marché mais au contraire un développement mesuré de ladite branche.

Aujourd'hui, si vous êtes une petite copropriété et que votre sinistralité est nulle alors que votre cotisation d'assurance a été majorée régulièrement sur les dernières années, il ne faut plus accepter de majoration et discuter avec l'assureur pour qu'il se contente de faire évoluer votre prime sur la base de l'indexation contractuelle. S'il refuse, allez voir ailleurs pour vous renseigner. Si vous trouvez moins cher, montrez lui le devis pour qu'il s'aligne (si vous souhaitez rester chez lui) ou bien changez « de boutique ». Attention de ne pas résilier sans avoir la certitude d'être repris par un autre assureur.

Si vous consultez d'autres assureurs, préparez bien votre dossier avant d'aller voir la concurrence. Ayez toutes les informations concernant votre immeuble, date de construction, superficie, travaux récents ou envisagés, quelques photos sur une clé USB. Une fois le devis sous les yeux, prenez bien le temps de l'examiner. Si vous êtes adhérents de l'ARC, vous êtes déjà assurés pour votre responsabilité civile (RC) de syndic bénévole. Si tel est le cas, faites en sorte de ne pas y souscrire à nouveau, c'est totalement inutile.

En ce début d'année, AssurARC vous souhaite adresse ses meilleurs vœux pour votre famille, vos amis et vous.

Un ARCMi qui vous veut du bien ! ■



Que va devenir le fonds d'avances pour travaux non encore décidés à partir du 1^{er} janvier 2017 ?

I. PRÉLIMINAIRE

Pour bien comprendre cet article, il faut dès le début distinguer :

- le **fonds d'avances pour travaux** actuel, qui est remboursable, s'agissant d'avances (voir point 2) ;
- le **fonds de travaux** à venir au 1^{er} janvier 2017, qui ne sera pas remboursable, s'agissant de cotisations qui seront obligatoires et attachées au lot (voir point 3).

II. AVANT LA LOI ALUR

Avant la publication de la loi du 24 mars 2014, appelée loi ALUR, le sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 imposait au syndic de « *soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale* ».

Ces « **provisions spéciales** » sont qualifiées d'avances par l'article 45-1 du 17 mars 1967, en tant que « **fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves** ». Le même article précise que « **les avances sont remboursables** ».

Ainsi, la loi et le décret instituent ce qu'on appelle communément le **fonds d'avances pour travaux**, désignant le fonds d'avances pour travaux non encore décidés.

L'article 7 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires précise que ledit fonds doit être comptabilisé dans le compte « **1032 Avances travaux au titre de l'article 18, 6^{ème} alinéa de la loi susvisée** ».

Il est donc établi que le **fonds d'avances pour travaux est une avance remboursable**, lequel ne peut exister qu'en vertu d'une disposition

du règlement de copropriété ou d'une décision de l'assemblée générale qui aurait institué ce fonds.

Le caractère remboursable est ainsi une condition substantielle de « **l'accord** » passé entre le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires, à qui il est demandé de contribuer à ce fonds.

Il s'agit ici, bien entendu, du remboursement des quotes-parts du **fonds d'avances pour travaux** aux copropriétaires vendeurs lorsqu'ils quittent la copropriété, quotes-parts aussitôt reconstituées par les nouveaux copropriétaires acquéreurs.

III. LA LOI ALUR

La loi ALUR a tout simplement supprimé le sixième alinéa susvisé de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et donc le **fonds d'avances pour travaux**.

En outre, elle modifie l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 afin que « *le syndicat des copropriétaires constitue un **fonds de travaux** » pour « *faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements et des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires* ».*

Elle prévoit que « **ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel** ».

Par ailleurs, elle précise que « *les sommes versées au titre du **fonds de travaux** sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot* ».

À la date de rédaction de cet article, **la loi ALUR ne prévoit aucune disposition transitoire relative au fonds d'avances pour travaux qu'elle supprime**.

En effet, c'est l'article 58 de la loi

ALUR qui institue ce **fonds de travaux** (titre I § 3) et supprime le **fonds d'avances pour travaux** (titre I § 4).

Le titre III de l'article 58 dispose que ce nouveau fonds travaux obligatoire (visé au titre I) est applicable à compter du 1^{er} janvier 2017.

Les dispositions de la loi ALUR en ce qui concerne la disparition du fonds d'avances pour travaux et la création du fonds de travaux ne sont applicables qu'à partir du 1^{er} janvier 2017. Jusqu'au 31 décembre 2016, rien ne change : le fonds d'avances pour travaux demeure et est remboursable tandis que le fonds de travaux n'existe pas (il n'a pas encore d'existence légale).

IV. QUE VA-T-IL SE PASSER AU 1^{er} JANVIER 2017 ?

Nous aurons d'un côté la disparition pure et simple du **fonds d'avances pour travaux** ancien, qui était une avance remboursable, et de l'autre côté la création d'un **fonds de travaux** qui sera une provision attachée au lot.

Aucune disposition transitoire n'ayant été prévue, il faut donc en revenir aux principes du droit.

Les dispositions du règlement de copropriété ou la décision de l'assemblée générale ayant institué le **fonds d'avances pour travaux** remboursables, puis les décisions associées gérant le montant dudit fonds, ont été prises sous la condition substantielle du caractère remboursable des sommes ainsi constituées.

Le caractère remboursable du **fonds d'avances pour travaux** est donc irréversible. Il n'aura plus d'existence légale, mais il aura résulté d'une sorte d'accord passé entre le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires individuels : le premier aura emprunté aux seconds sous la condition expresse du remboursement à terme de ces sommes en cas de vente.

Il ne sera ainsi pas possible de transformer le fonds d'avances pour

travaux remboursable en fonds de travaux non remboursable, même s'ils sont destinés dans les deux cas à des travaux futurs et incertains.

Il s'agirait en effet d'une **confiscation des avances** consenties par les copropriétaires.

Une telle décision, qui pourrait être prise par une assemblée générale, serait annulable sur requête d'un copropriétaire opposant ou défaillant. A fortiori, une décision unilatérale du syndic, même avec un avis positif du conseil syndical, ne pourrait s'imposer aux copropriétaires.

Pour passer du **fonds d'avance pour travaux** au **fonds de travaux**, il a pu ici et là être publié quelques solutions parfois simplistes et c'est pourquoi il est indiqué dans cet article les différentes possibilités qui s'offrent à vous (voir points 6, 7 et 8).

V. NE PAS OUBLIER DE GÉRER LES APPELS D'AVANCES MULTIPLES

Si l'assemblée générale a décidé d'un calendrier d'appels d'avances pour constituer le **fonds d'avances pour travaux**, il faut qu'elle décide en 2016 **d'arrêter les appels d'avances** afin qu'aucun appel ne puisse exister à partir du 1^{er} janvier 2017, puisque le fonds correspondant n'aura plus alors d'existence légale.

VI. UTILISER LE FONDS D'AVANCES POUR TRAVAUX

Puisque le **fonds d'avances pour travaux** est destiné à de futurs travaux, il peut sembler opportun de l'utiliser à cette fin.

Ainsi, l'assemblée générale peut décider en 2016 d'affecter tout ou partie du **fonds d'avances pour travaux** au financement des travaux qu'elle décide. Elle choisira une date d'effet au 31 décembre 2016 au plus tard.

Les sommes ainsi affectées quitteront le **fonds d'avances pour travaux** à cette date pour devenir des provisions affectées aux travaux décidés et, comme toutes provisions, elles sont affectées à ces travaux et ne sont plus remboursables.

D'ailleurs, au moment de l'affectation à des travaux votés, les montants correspondants doivent être transférés du compte 1032 du **fonds d'avances pour travaux** vers le compte de provisions pour ces travaux « 702 Provisions sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles » comme le prévoient l'article 7 de l'arrêté du 14 mars 2005 précité et la 6^{ème} recommandation de la Commission relative à la copropriété.

Comme expliqué dans un article publié sur notre site internet (lien : « **La reprise sur fonds travaux** » : www.arc-copro.com/bysq), il convient de prendre des précautions si les travaux décidés concernent **une autre clé de répartition** que celle utilisée pour les appels constituant ledit fonds (des travaux sur un bâtiment quand les avances ont été appelées en charges générales communes par exemple).

VII. NE RIEN FAIRE

Il peut être tentant de ne rien faire du tout : le 1^{er} janvier 2017, rien n'ayant été décidé en 2016, il subsistera le fonds d'avances pour travaux, et il sera utilisé au fur et à mesure de travaux qui seront ensuite décidés en 2017 ou plus tard, comme au point n° 6 ci-dessus.

Bien entendu, il ne sera plus possible de l'augmenter.

Cette solution n'est pas la meilleure, puisque cela revient à gérer quelque chose qui n'existera plus au sens légal, avec les incertitudes qui en découleront.

Par exemple, en cas de mutation d'un lot (vente), il faudra rembourser le vendeur de sa quote-part d'avance (sinon cela reviendrait à lui confisquer ce qui lui appartient) mais il va être très difficile de demander à l'acquéreur de reconstituer le **fonds d'avances pour travaux** en payant sa quote-part, puisqu'il va refuser de payer une avance qui n'existe plus selon la loi ET les cotisations du **fonds de travaux** obligatoires.

Le **fonds d'avances pour travaux** deviendra alors vite ingérable

puisque les nouveaux copropriétaires n'y auront pas participé mais qu'ils pourront voter sur son utilisation lors du vote de travaux. **Nous vous déconseillons donc clairement cette « non solution ».**

VIII. REMBOURSER L'AVANCE ET APPELER LES PROVISIONS

C'est la solution à retenir si le **fonds d'avances pour travaux** n'est pas soldé au 31 décembre 2016.

Il s'agit d'assurer une transition avec le **fonds de travaux**, en l'absence de disposition légale.

En 2016, l'assemblée générale va ainsi décider, avec une date d'effet étant celle de l'assemblée :

- de restituer aux copropriétaires la totalité du reliquat du **fonds d'avances pour travaux** ;
- dans une seconde décision (puisque une décision ne peut avoir qu'un seul objet selon la Cour de cassation), d'appeler un montant pour constituer le **fonds de travaux**, montant qui peut être inférieur, égal ou supérieur à celui restitué, sachant que l'ARC recommande un montant au moins égal¹.

C'est comme cela que devra être gérée la transition entre le **fonds d'avances pour travaux** remboursable et le **fonds pour travaux** non remboursable, et non par un transfert direct, en vertu du principe de séparation des décisions (avances d'une part et provisions d'autre part).

IX. DANS TOUS LES CAS

Si cet article traite de la fin du **fonds d'avances pour travaux**, il convient cependant de ne pas oublier en 2016 de décider des modalités de la cotisation obligatoire au **fonds de travaux**, à savoir le montant qui sera appelé à chaque échéance du budget prévisionnel (5 % minimum dudit budget) à compter du **1^{er} janvier 2017**. Il ne faut donc pas attendre l'assemblée générale de 2017 pour en décider. ■

¹ Certes, la loi dispose que le fonds est alimenté par « une cotisation annuelle obligatoire » mais rien n'interdit d'y ajouter des cotisations ponctuelles. Il est précisé que cet ajout ne remplace pas la « cotisation annuelle obligatoire » de 5 % minimum à appeler en même temps que les appels pour le budget courant.

L'ARC innove avec une rubrique dédiée aux questions les plus fréquentes que nous recevons actuellement.

Pour chacune d'elle, nous avons « **donné la plume** » à un professionnel pour qu'il traite du problème :



« Lors de la dernière assemblée générale, les membres du conseil syndical ont été élus. Il y a eu l'élection des conseillers titulaires et celle des conseillers suppléants. J'ai été élu suppléant. Depuis l'assemblée générale, je n'ai été invité à aucune réunion du conseil syndical. Qu'en pensez-vous ? »



Rappelons tout d'abord le principe selon lequel dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical doit être désigné pour assister le syndic et contrôler sa gestion. Son rôle est donc primordial et il ne faut pas prendre le risque d'en être dépourvu.

Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article 25 du décret du 17 mars 1967 prévoit que « **dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit** »

C'est donc une sage précaution que d'élire des conseillers suppléants pour éviter que le syndic ne se retrouve seul aux commandes.

Les membres suppléants sont « *désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent* » (premier alinéa de l'article 25, du

décret du 17 mars 1967).

Lors de l'assemblée générale, il faut voter deux résolutions distinctes : la première portant sur l'élection des titulaires, la seconde sur l'élection des suppléants. Juridiquement, en effet, seuls les conseillers titulaires doivent être convoqués aux réunions du conseil syndical et peuvent y participer.

Les suppléants sont élus pour suppléer une éventuelle vacance de l'un ou plusieurs titulaires. La notion de vacance signifie le départ définitif du titulaire, par exemple : un déménagement suite à la vente d'un lot, une démission ou encore un décès. Les suppléants n'interviennent pas en cas d'absence temporaire du titulaire (exemple : départ en vacances).

En cas de départ définitif d'un des titulaires, quel suppléant doit le remplacer ? L'article 25 du décret de 1967 cité précédemment n'étant pas assez précis, il est communément admis que « **l'ordre d'élection** » est déterminé par le **nombre de voix recueillies**. Le suppléant qui a obtenu le **plus de voix** lors du vote en assemblée est le **premier élu** et donc le premier à remplacer l'ancien titulaire.



« Mon syndic a renégocié le contrat de fourniture de gaz sans le faire voter en assemblée générale ni consulter le conseil syndical. Pourtant le montant du contrat dépassait les seuils de mise en concurrence et de consultation votés en assemblée générale. Est-ce normal ? »



Nous sommes régulièrement sollicités par les adhérents qui sont surpris de constater que leur syndic n'a pas consulté le conseil syndical ni l'assemblée générale, et n'a souvent même pas procédé à une mise en concurrence lors de la renégociation avec le prestataire titulaire d'un contrat pluriannuel dont le montant annuel dépasse les seuils votés en assemblée générale. Cela a été constaté notamment par plusieurs copropriétés qui viennent de changer de fournisseurs dans le cadre de la dérèglementation des tarifs du gaz et de l'électricité.

Nous constatons effectivement que ces seuils sont appliqués principalement pour les travaux d'entretien ou de réfection ponctuels, mais très rarement pour les contrats pluriannuels dits récurrents. Pourtant, l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 stipule que la mise en concurrence prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, s'applique à tous les marchés de travaux contrats (autres que le contrat de syndic) quelle que soit leur nature. En effet depuis le décret n°2010-391 du 20 avril 2010, qui a modifié l'article 19-2 du décret de 1967, l'obligation de mise en concurrence concerne tous les contrats alors qu'auparavant seuls les contrats de fourniture étaient visés.

Un point intéressant à souligner : si la copropriété n'a pas fixé en assemblée générale un seuil financier de mise en concurrence obligatoire des marchés et contrats, le syndic est chargé de rechercher au moins deux offres à présenter à l'assemblée générale, lorsque cette dernière doit se prononcer sur l'intervention d'un entrepreneur ou d'un contractant.

Il convient de rappeler que ces seuils doivent être votés en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit à l'article 25 de la loi de 1965, puis 25-1 le cas échéant. L'ARC recommande de retenir en général, selon la taille de la copropriété et la nature des dépenses moyennes, un seuil de 250 € pour la consultation du conseil syndical et de 500 € pour la mise en concurrence, avec fourniture à minima de deux ou trois devis, selon l'importance de la dépense, pour que le conseil syndical puisse faire sa sélection sur un dossier solide.

► Pour en savoir plus, consultez l'article suivant sur notre site internet : « **Mise en concurrence : combien faut-il fournir de devis** » www.arc-copro.com/vemc.

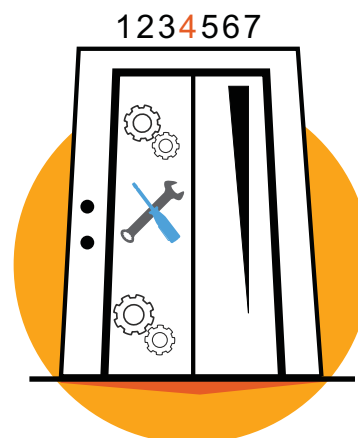
Les Mardis Techniques de l'ARC De nouvelles sessions sont programmées au cours du premier semestre 2016

Au cours de ces dix dernières années, la gestion des copropriétés s'est complexifiée notamment avec l'introduction d'une multiplicité de nouvelles obligations techniques.

Plusieurs prestataires et syndic en profitent pour détourner la vigilance des copropriétaires en essayant d'imposer la réalisation de travaux ou de diagnostics qui ne sont nullement obligatoires. Que ce soit en matière de travaux d'ascenseurs, de ravalement, de diagnostics, de travaux énergétiques ou de sécurité incendie, les abus sont nombreux, tout comme les questions des copropriétaires.

Face à ce constat, la coopérative technique de l'ARC a mis en place des formations techniques **renforcées** hebdomadaires. **Tous les mardis** de 14h30 à 17h30, les responsables de copropriétés (conseillers syndicaux et syndic bénévoles) peuvent bénéficier, sur Paris, de séances permettant de mettre à jour et d'approfondir leurs connaissances **techniques** afin de bien maîtriser la gestion technique de leur copropriété et ainsi éviter de se faire abuser. Ce sont les « **mardis techniques de l'ARC** ».

Ces formations sont dispensées par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par l'ARC. Les supports de présentation et/ou les vidéos présentés sont disponibles sur le site « **Évènements** » de



Les Mardis Techniques

l'ARC accessible à partir du Portail de l'Adhérent (www.leportaildelarc.fr) et en cliquant sur l'icône « **Les Mardis Techniques de l'ARC** ».

Dans le prolongement des sessions organisées en 2015, Copropriété-Services propose un nouveau programme de formation pour le premier semestre 2016 afin de traiter de nouveaux thèmes ou des sujets d'actualité.

Les frais d'inscription sont de **10 €** par séance de formation et de **40 €** pour le package de **cinq séances** de formation.

Il convient de s'inscrire en retournant à l'ARC par voie postale ou par mail à sostechnique@arc-copro.fr les dates et numéros des formations sélectionnées. ■

LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 1^{ER} SEMESTRE 2016

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°
Février 2016					
2 février 2016	Détection de Fuites et causes d'humidité - Travaux de réparation	EXPERURBA	3 h	14h30-17h30	1
9 février 2016	Comptage thermique - Plomberie	GMS Lecamme	3 h	14h30-17h30	2
16 février 2016	Diagnostics Immobiliers obligatoires Amiante, Plomb...	DC INGENIERIE	3 h	14h30-17h30	3
23 février 2016	Réception TV et TNT	M. Davy, Consultant TV	3 h	14h30-17h30	4
Mars 2016					
8 mars 2016	Maintenance et Contrôle technique des ascenseurs	Bureaux d'Études BECIA et AC+	3 h	14h30-17h30	5
22 mars 2016	Vidéosurveillance et contrôle d'accès	VIDEOCONSULT / COMELIT	3 h	14h30-17h30	6
Avril 2016					
5 avril 2016	Curage, réfection des canalisations	DGS	3 h	14h30-17h30	7
12 avril 2016	Assurance Sinistres Protection juridique	Cabinet Maurice Oudot	3 h	14h30-17h30	8
19 avril 2016	Aides et Financements des travaux en copropriété	VERT DURABLE	3 h	14h30-17h30	9
Mai 2016					
10 mai 2016	Ventilation et Climatisation	EOLE ALDES	3 h	14h30-17h30	10
24 mai 2016	Colonnes Montantes	Saban et Associés	3 h	14h30-17h30	11
31 mai 2016	Sécurité Incendie	API	3 h	14h30-17h30	12

Copropriété-Services renforce ses activités pour vous proposer encore plus de services !

En sollicitant Copropriété-Services (en téléphonant au **01.40.30.42.82** ou en envoyant un mail à contact@copropriete-services.fr), vous pouvez bénéficier d'une panoplie de services.

1) Un groupement d'achat pour le fioul, les produits d'entretien, les lampes électriques basse consommation, le sel adoucisseur, etc.

Vous pouvez aussi consulter la plateforme d'appels d'offres COPRO-DEVIS via le portail de l'adhérent : www.leportaildelarc.fr.

Faites de 10 à 20% d'économies :

- ▶ en commandant le fioul via le groupement d'achat ;
- ▶ en mettant en concurrence votre fournisseur de gaz grâce à la plateforme COPRO-GAZ ;
- ▶ en consultant les entreprises référencées via la plateforme d'appels d'offres COPRO-DEVIS.

2) Des prestations de services pour la paie des gardiens et des employés d'immeuble, la gestion de la comptabilité et des impayés.

Envoyez un mail à contact@copropriete-services.fr

3) Un soutien pour l'utilisation des outils informatiques du Portail de l'Adhérent : COPRO-SYNDIC oscar syndic et contrat syndic) / COPRO-DEVIS / COPRO-GAZELEC / OSCAR / OSCARVILLE / COPRO-NET / COPRO-FORUM.

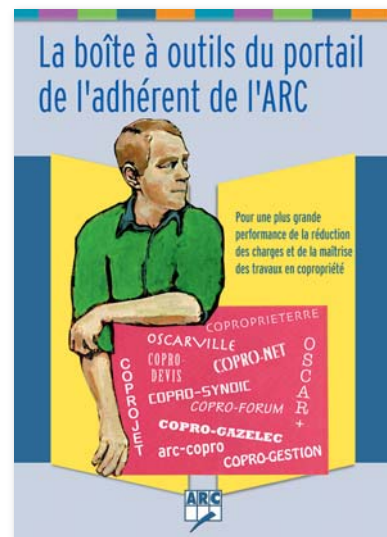
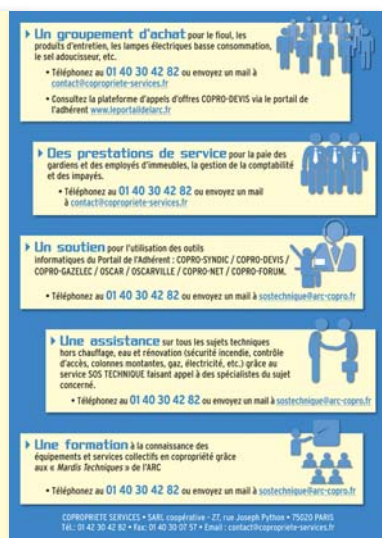
Envoyez un mail à sostechnique@arc-copro.fr

4) Une assistance sur tous les sujets techniques (hors chauffage, eau et rénovation) : sécurité incendie, contrôle d'accès, colonnes montantes, gaz, électricité, etc., grâce au service SOS TECHNIQUE faisant appel à des spécialistes du sujet concerné.

Envoyez un mail à sostechnique@arc-copro.fr

5) Une formation à la connaissance des équipements et services collectifs en copropriété grâce aux « **Mardis Techniques** » de l'ARC.

contact@copropriete-services.fr



A votre service !

Les Formations du samedi

Le recouvrement des impayés de charges : 30 janvier 2016

Conseil syndical, mieux préparer et contrôler vos comptes : 19 mars 2016

Comme vous le savez, **un nouveau service est mis en place et dédié uniquement à nos adhérents collectifs d'Ile-de-France**. Il s'agit de sessions de formations animées **le samedi matin à Paris**.

Rappelons que l'objectif est de former et d'informer les conseils syndicaux sur des sujets d'actualité mais aussi des problématiques récurrentes. **Ces formations permettent également à nos adhérents d'avoir un moment d'échange et de retour d'expérience.**

Après le lancement de la formation du 30 janvier 2016 (annoncée sur notre site Internet), sur la problématique récurrente des impayés de charges en copropriété, **nous annoncerons une deuxième session formation le 19 mars 2016 concernant le contrôle des comptes**. Nous vous signalons qu'au vu du nombre de places limitées, il ne faut pas hésiter pas à vous inscrire dès maintenant afin d'avoir une place !

► Le recouvrement des impayés de charges

Nous vous annonçons sur notre site depuis le mois de novembre 2015 l'ouverture des inscriptions pour la formation du 30 janvier 2016, sur les impayés de charges en copropriété. Nous vous signalons que pour cette session, il reste très peu de places. Contactez-nous pour les dernières inscriptions.

Lors de cette formation seront abordées la problématique et les conséquences des impayés de charges. Voici les points qui seront traités :

- **les conséquences des impayés ;**
- **les outils du conseil syndical pour un bon suivi ;**
- **les différentes actions de recouvrement : amiable, contentieuse, judiciaire ;**
- **nous aborderons également la procédure d'alerte (article 29-1.A et suivants).**

Déroulement de la formation :

- **le samedi 30 janvier 2016 de 9h30 à 12h30.**

► Mieux préparer et contrôler vos comptes

L'objectif de cette deuxième session de formation sera de donner aux conseils syndicaux des outils leur permettant de mieux préparer et contrôler les comptes.

Lors de cette session, seront traités les points suivants :

- **comment préparer son contrôle des comptes ;**
- **ce qu'il faut impérativement vérifier lors du contrôle des comptes ;**
- **les conséquences de l'approbation des comptes, du quitus, les réserves ;**
- **nous aborderons également les problématiques relatives au compte séparé et au sous compte individualisé (pour les copropriétés de moins de 15 lots).**

Déroulement de la formation :

- **le samedi 19 mars 2016 de 9h30 à 12h30.**

Coût de ces formations :

Ces formations sont proposées en plus de l'adhésion collective et coûtent 20 € chacune pour chaque adhérent collectif inscrit.

Lieu de ces formations :

Copropriété-Services au 25, rue Joseph Python, 75020 Paris (métro : Porte de Bagnolet).

Pour plus d'informations :

Vous pouvez nous contacter aux coordonnées suivantes : **01.40.30.12.82 /**

contact@arc-copro.fr à l'attention de Mme BEN AHMED.

Nous vous rappelons que conformément à l'article 27 du décret du 17 mars 1967 : « Le conseil syndical peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration ».



Bulletin d'inscription : « formations du samedi »

à retourner à l'attention de Madame Ben Ahmed à l'adresse suivante :

ARC - ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ, 27-29, rue Joseph Python, 75020 Paris

A nous retourner, ce bulletin d'inscription, obligatoirement avec le règlement des frais d'inscription de 20 € par formation et par participant avec un chèque à l'ordre de l'ARC.

Nom / Prénom : _____ N° adhérent : _____

Adresse de votre copropriété : _____

Email : _____ @ _____ Téléphone : _____

Inscriptions (dans la limite des places disponibles) :

« Impayés » le samedi 30 janvier 2016. « Contrôle des comptes » le samedi 19 mars 2016.

Pensez à nous communiquer des sujets, des problématiques ou des thématiques qui vous intéressent pour les prochaines sessions. Envoyez vos suggestions à l'attention de Madame BEN AHMED l'adresse suivante : contact@arc-copro.fr

Le 7^{ème} Salon Indépendant de la Copropriété :

Un feu d'artifice d'annonces et de nouveaux services !

Le 7^{ème} Salon Indépendant de la Copropriété d'octobre 2015 a accueilli pas moins de 4 000 visiteurs pendant deux jours organisés autour de conférences, d'ateliers thématiques, de « **débats VIP** » et bien évidemment dans un grand espace d'exposition.

Grâce au dépouillement d'un questionnaire distribué à l'entrée du salon, nous pouvons afficher des informations sur la localisation géographique des visiteurs et leur fonction au sein de leur copropriété (voir graphique ci-contre).

Cette enquête a également indiqué que 71 % des visiteurs sont déjà adhérents de l'ARC et que nous avons enregistré un nombre important de demandes d'adhésion, bien supérieur au bilan des années précédentes.

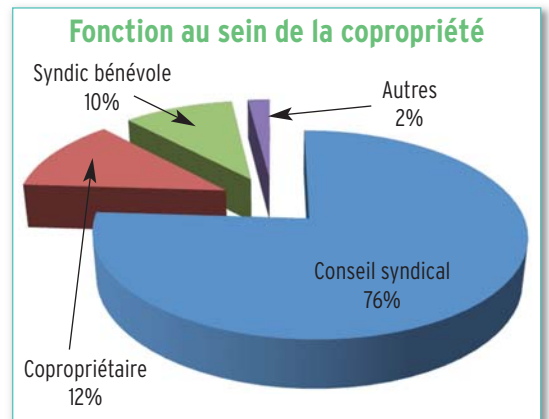
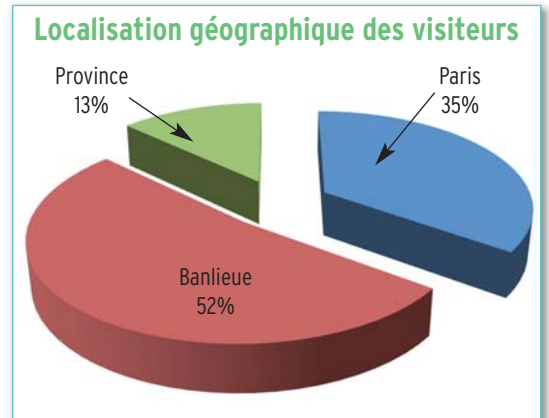
I. UNE SALLE D'EXPOSITION TRÈS CONVIVIALE

Les 80 stands tenus par des entreprises référencées par Copropriété-Services, la coopérative de l'ARC, des partenaires institutionnels et des conseillers de l'ARC étaient organisés en villages thématiques autour d'une place centrale occupée par la librairie et les services d'accueil et de distribution des guides offerts aux adhérents.

Les visiteurs ont ainsi pu cette année déambuler dans les villages suivants : ASCENSEURS, ASSURANCE, ÉNERGIE, INFORMATIQUE, SYNDICS BÉNÉVOLES, GAZ, FIBRE OPTIQUE, TRAVAUX/ENTRETIEN, SERVICES COPROPRITÉ, JURIDIQUE, GESTION.

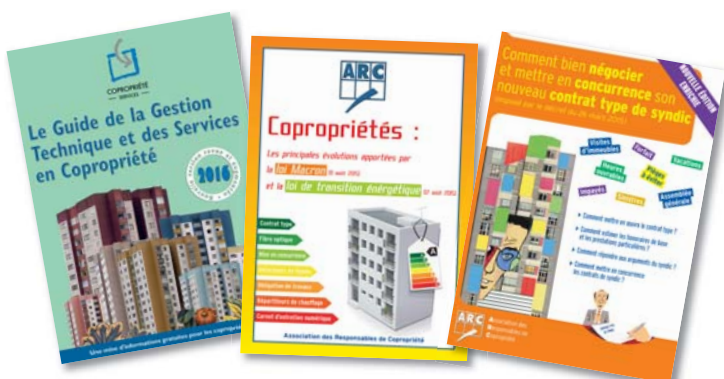
Tous les exposants ont fait preuve d'ingéniosité pour aménager leur stand à l'instar d'ENGIE (nouveau nom de GDF/SUEZ) :

La librairie a connu des pics d'affluence entre deux conférences. Pas moins de 5000 guides ont été distribués aux visiteurs, et en particulier le renommé « Guide Vert » de la Gestion Technique et des Services en Copropriété et pour la première fois lors d'un salon, **la remise gratuite aux adhérents collectifs de deux guides sur les contrats types de syndic et les nouveautés législatives de la loi MACRON et de la loi de transition énergétique.**



Stand ARC

salon 2015 ▶



II. DES CONFÉRENCES ET DES ATELIERS TRÈS SUIVIS

Nous savons que les visiteurs du salon sont très friands des informations sur l'actualité de la copropriété diffusées à l'occasion des conférences et des ateliers organisés tout au long de cette manifestation.

Comme les années précédentes, la conférence d'ouverture sur les contrats de syndic a fait l'objet d'une présence exceptionnelle (près de 300 participants).

Il en a été de même pour les conférences portant sur des thèmes d'actualité comme les évolutions en matière de gestion finan-



▲ Conférence sur les contrats de syndic



cière (mise en place du compte bancaire séparé et du fonds travaux) ou les nouvelles obligations introduites par la loi sur la transition énergétique.

Les ateliers animés par les conseillers de l'ARC ont également connu des pics d'affluence, certains ayant accueilli plus d'une centaine de personnes.

◀ Ateliers ARC

III. DES DÉBATS VIP INAUGURÉS AVEC SUCCÈS

Cette 7^{ème} édition a aussi permis d'inaugurer une nouvelle manifestation réservée aux adhérents collectifs, « **les débats VIP** », animés par des personnalités extérieures à l'ARC, spécialistes reconnus dans leur domaine d'activités.

Une cinquantaine d'adhérents collectifs, en moyenne, ont assisté à chaque débat.

Ils ont pu ainsi poser leurs questions, sans langue de bois, et débattre sur des sujets brûlants comme les prêts collectifs en copropriété (dont l'éco-PTZ), les contrats types et la déontologie des syndics, la dérèglementation des tarifs de gaz et d'électricité, la réfection des colonnes montantes, ...

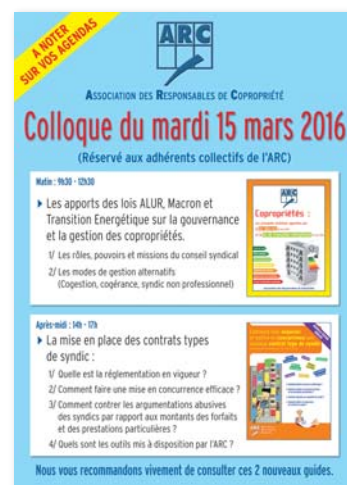
Ces débats ont permis un échange libre apportant des réponses plus détaillées et plus personnalisées aux nombreuses questions posées par les adhérents.

Cette initiative a tellement été plébiscitée par nos adhérents collectifs qu'elle sera renouvelée avec certitude lors des prochaines éditions, dans un espace plus adapté à l'accueil des nombreuses personnes qui souhaitent y participer.

IV. ET POUR LA SUITE ?

Nous préparons déjà l'avenir avec un prochain colloque organisé le 15 mars 2016 à l'Espace MAS, 75013 Paris (voir article page 7 de cette revue) sur :

- Les apports des lois ALUR, MACRON, et de Transition Énergétique sur la gouvernance et la gestion des copropriétés : les rôles et missions du conseil syndical, les modes de gestion alternatifs ;
- La mise en concurrence des contrats de syndic :
 - Quelle est la réglementation en vigueur ?
 - Comment mettre en concurrence ?
 - Quels sont les outils mis à disposition par l'ARC ?
 - Comment contrer les augmentations abusives des forfaits de syndic ? ■



L'ARC Île-de-France se mobilise afin de répondre au mieux aux attentes de ses adhérents

Comme vous le savez, l'ARC Île-de-France est très attentive aux besoins et aux attentes de ses adhérents.

C'est pour cela qu'à partir du mois de février 2016, l'ARC expérimentera un élargissement de ses horaires de consultations à Paris (20^{ème}) afin de répondre exclusivement aux **adhérents collectifs ayant une activité professionnelle pendant nos heures ouvrables**, pour leur permettre de bénéficier plus facilement de nos services.

Nous ferons ensuite un bilan de ces nouveaux horaires de consultation pour savoir si cela répond effectivement au besoin des personnes concernées.

Par ailleurs nous élargissons aussi les consultations propres à l'analyse des annexes comptables, et nous mettons en place deux nouveaux services :

- la possibilité de faire appel à un spécialiste de l'ARC lors d'une réunion du conseil syndical ;
- la possibilité d'organiser une séance de formation avec un conseiller énergie de l'ARC sur votre copropriété.

Voici donc les nouvelles solutions proposées par l'ARC à ses adhérents d'Île-de-France, solutions qui se rajoutent à celles déjà existantes.

LES NOUVEAUX SERVICES PROPOSÉS PAR L'ARC À SES ADHÉRENTS COLLECTIFS D'ÎLE-DE-FRANCE

Les consultations téléphoniques de 13 à 14 h et de 17 à 18 h

Sur rendez-vous, et à des jours déterminés, les adhérents collectifs de l'ARC Île-de-France pourront bénéficier d'une **consultation téléphonique**, dans les créneaux de **13 à 14 heures**, et de **17 à 18 heures**.

Ces consultations téléphoniques pourront concerner, soit des questions juridiques ou comptables (ARC) soit des questions techniques, y compris sur les questions de chauffage-eau-rénovation et sur les questions relatives aux syndic bénévoles (Copropriété-Services).

Concrètement, l'adhérent devra prendre un rendez-vous auprès de l'accueil de l'ARC Ile-de-France ou de Copropriété-Services afin que notre spécialiste le rappelle au jour et à l'heure convenue.

Ce service est bien évidemment **compris dans l'adhésion**.

Les consultations physiques de 17 à 20 h

Sur rendez-vous, et à des jours déterminés, les adhérents collectifs de l'ARC pourront bénéficier d'une consultation dans locaux de l'ARC à Paris (20^{ème}) sur le créneau de **17 à 20 heures**.

Cela répond à une demande des personnes ayant une activité en journée, ne pouvant être disponibles qu'en soirée.

Concrètement, l'adhérent devra fixer le rendez-vous auprès de l'accueil de l'ARC.

Ce service est bien évidemment **compris dans l'adhésion**.

L'intervention d'un consultant de l'ARC lors d'une réunion du conseil syndical sur une ou deux questions inscrites à l'ordre du jour (Île-de-France)

L'ARC propose à ses adhérents collectifs d'Île-de-France la possibilité qu'un consultant de l'ARC intervienne en cours de **réunion du conseil syndical** pour apporter une analyse juridique ou technique sur une, voire deux questions inscrites à l'ordre du jour.

Cette intervention n'a pas pour objet de prendre parti ni d'alimenter un débat mais de rester factuel en rappelant les dispositions légales ou réglementaires et en mettant en avant les préconisations de l'ARC.

Cette intervention est conditionnée à deux exigences :

- que la majorité du conseil syndical soit en demande de l'intervention de l'ARC ;
- que le consultant de l'ARC ait eu connaissance en amont des questions sur lesquelles il lui est demandé d'apporter une analyse et ses préconisations.

Selon la spécificité des questions, un consultant sera désigné pour cette intervention.

Cette intervention sera facturée au temps réel passé sur la base d'un tarif horaire de **85 euros / heure** de présence + un forfait d'**une heure** de déplacement.

Consultation sur l'analyse des cinq annexes comptables jointes à la convocation d'assemblée générale de 18h à 20h sur Paris (20^{ème})

L'ARC va proposer davantage de consultations comptables afin que l'ensemble des conseillers syndicaux adhérents à l'ARC puisse bénéficier d'une analyse des cinq annexes comptables remises par son syndic.

Ces consultations sur Paris (20^{ème}) durent 45 min, et pourront désormais également se tenir pendant les jours ouvrés de **17h30 à 20 heures**.

Le coût de cette consultation de 45 min sera de :

- **30 euros** de 9 heures à 13 heures ;
- **40 euros** de 17h30 à 20 heures.

Formation « énergie / rénovation » dispensée par un conseiller de l'ARC à l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble

L'ARC propose à ses adhérents collectifs d'Île-de-France d'organiser, en semaine, au sein de leur immeuble une formation sur l'un des thèmes suivants :

- la rénovation en copropriété ;
- le chauffage collectif ;
- l'audit énergétique et l'audit global partagé ;
- la maîtrise des consommations énergétiques et des consommations d'eau.

Cette formation, réservée aux adhérents collectifs d'Île-de-France, pourra réunir les conseillers syndicaux ou même l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Cette démarche a pour vocation d'échanger avec les copropriétaires sur un thème spécifique ou de vous aider dans la mise en place d'un projet de rénovation ambitieux au sein de la copropriété.

Le coût de cette formation de 2 heures est de **350 €**.



Retrouvez sur notre site internet toutes les informations concernant l'ensemble de ces nouveaux services proposés par l'ARC à ses adhérents d'Île-de-France. ■

Nouvelle rubrique sur notre site internet

LES ABUS DE LA SEMAINE



Comme vous le savez, l'ARC a mis en place sur son site Internet une nouvelle rubrique intitulée : « **ABUS DE LA SEMAINE** » pour mettre en avant les principaux abus publiés.

Voici la liste de ces abus publiés sur le dernier trimestre 2015 :

- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4044** : « *Le grand scandale des contrats de chauffage P1* » 01/12/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4043** : « *OTIS essaye de faire payer la formation de ses employés par les syndicats de copropriétaires : soyez vigilants* » 24/11/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4040** « *FONCIA VEXIN propose toujours le contrat 24h/7j depuis l'entrée en vigueur du contrat type de syndic : arrêtons ces contrats inutiles !* » 10/11/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4036** « *Un conseil syndical qui obtient gain de cause auprès du service client de NEXITY grâce aux arguments de l'ARC (et un gestionnaire qui se fait taper sur les doigts)* » 03/11/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4034** « *La GIEP : une fin peu glorieuse* » 27/10/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4031** « *Appels de fonds électroniques : le groupe CITYA très dur de la feuille* » 20/10/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4029** « *Détecteurs de fumée : ISTA aurait-il inhalé du monoxyde de carbone ?* » 13/10/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4027** « *La rente de situation générée par les Détecteurs de Fumée (DAAF) continue* » 06/10/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4024** « *Loi MACRON : une obligation de mise en concurrence du syndic qui n'empêche rien !* » 29/09/15
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4023** « *Alerte à l'augmentation d'honoraires abusive du contrat type du cabinet NEXITY* » 22/09/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4021** « *Nouvel immeuble et première assemblée générale : GIEP persévère dans ses abus* » 15/09/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4019** « *Les abus les plus fréquents relevés lors des contrôles des comptes des copropriétés* » 08/09/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4017** « *Un contrat type de syndic estampillé FNAIM qui réserve bien des surprises : le cas du cabinet FOLLIOT* » 01/08/2015
- ▶ **ABUS DE LA SEMAINE N° 4014** « *Vérifiez deux fois plutôt qu'une le projet de contrat de syndic soi-disant conforme au contrat type !* » 25/08/2015.

Associations

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

ARC AUVERGNE-CENTRE

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

Vichy, Moulins, Montluçon, Bourges, Nevers,
Aurillac, Châteauroux, Clermont Ferrand...
Tél : 04.70.09.37.85
Email : arcuvergne-centre@orange.fr
Site internet : www.arcuvergne-centre.fr
Contact vidéo-msn/skype :
arcuvergne@hotmail.fr

ARC NORD - PAS DE CALAIS

Dpts. : 59, 62

Maison de l'Environnement
106 avenue du Casino
59240 Dunkerque
Maison des Associations
74 rue Royale - 59000 Lille
Répondeur téléphonique : 09.72.11.92.61
Portable : 06.47.89.98.52
Email : arc5962@laposte.net
Site internet : www.copro59-62.fr
Permanences bimensuelles :
Lille, Dunkerque (voir site internet)

ARC LANGUEDOC-ROUSSILLON

Dpts. : 11, 30, 34, 66.

47 quai du Verdanson
34000 Montpellier
Tel : 04.99.53.87.33 - 06.84.39.98.09
Fax : 09.72.23.21.92
Email : contact@arclanguedoc.fr
Site internet : http://www.arclanguedoc.fr
Permanence téléphonique :
lundi au vendredi
de 9h à 13h00 et de 14h à 17h30
Réception des copropriétaires
uniquement sur rendez-vous.
Déplacement possible
(nous consulter préalablement)

ARC VAM

Dpts. : 04, 05, 06, 83

Espace Charlotte - 83260 La Crau
Tél : 04.94.33.89.83 - Fax : 04.94.28.99.56
Email : arc-vam@wanadoo.fr
Site Internet : www.arcvam.fr
Permanence téléphonique adhérents :
Lundi, jeudi de 9h00 à 12h00
Permanence téléphonique administrative :
Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 14h00 à 17h00

ASIB GRAND EST

Dpts. : 25, 54, 57, 67, 68, 70, 88, 90.

Association des Syndics d'Immeuble Bénévoles
Maisons des Associations
1 a place des Orphelins - 67000 Strasbourg
Formations : le 1^{er} mercredi du mois à 18h30
Permanence juridique par téléphone
Centre de formations et d'études
44 route de Mittelhausbergen
67200 Strasbourg
Uniquement sur rendez-vous
Tél : 03.88.32.28.76 - Portable : 06.08.32.97.57
Email : asibasso@orange.fr
Site internet : www.asib.fr

ARC RHONE-ALPES

Dpts. : 01, 07, 26, 38, 69, 73, 74,
(hors dpt. 42).

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.blogspot.com
Permanence téléphonique :
lundi au vendredi de 8h00 à 12h00
et de 14h00 à 16h00

ARC - SUD-OUEST

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

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 - Fax : 05.56.02.39.01
Email : arc-so@arc-so.org
Site internet : www.arc-so.net
Permanence téléphonique adhérents :
Lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
Consultation sur rendez-vous.

ARC SUD-OUEST

Antenne Côte BASQUE et LANDES

Espace Hausquette (sur RdV)
Bât. C - 1 allée Andromède
64600 Anglet
Tél : 05.59.31.64.73 - Port : 06.82.73.85.30
cotebasque@arc-so.org

ARC SUD-OUEST

Antenne BEARN et HAUTES PYRENEES

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

ARC SUD-OUEST

Antenne MIDI-PYRENEES

Maison des Associations (sur RdV)
6 bis avenue Aristide Briand
31400 Toulouse
Portable : 06.33.38.01.31
toulouse@arc-so.org

ARC LOIRE, HAUTE-LOIRE

Dpts. : 42, 43.

Maison des Associations
4 rue André Malraux
42000 Saint Etienne
Tél : 07.81.22.74.16
Email : arc4243@hotmail.fr
Permanence téléphonique :
tous les jours de 20h00 à 21h00

ARC PROVENCE

Dpts. : 13, 84

Marseille, Aubagne, Salon de Provence,
Aix en Provence, Vitrolles, La Ciotat, Martigues,
Marignane, Avignon, Carpentras,
Orange, Bollène, Pertuis
56 boulevard Michelet
13008 Marseille
Tél : 04.91.76.25.73
Email : arcprovence@orange.fr
Nous vous recevons sur rendez-vous
du Lundi au Vendredi de 9h00 à 17h00
sans interruption

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

• (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.ffbatiment.fr) contrats d'assurance					• Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr)			
Année/Trimestre	1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim	Année	1er semestre	2e semestre	
2013	919.8	915.8	914.4	920.8	2013	0.04%	0,04%	+ historique sur le site
2014	924.9	925.0	926.8	930.8	2014	0.04%	0.04%	
2015	930.8	931.7			2015	0.93%	0.99%	

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

contrats d'ascenseur

Année/Trimestre	Valeurs trimestrielles				Moyenne annuelle sur 4 derniers Trim			
	1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim	1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim
2013	1646	1637	1612	1615	1649.75	1642.50	1633.50	1627.50
2014	1648	1621	1627	1625	1628.00	1624.00	1627.75	1630.25
2015	1632	1614			1626.25	1624.50		

Année/mois	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	
• Indice 1/2 Produits en Cuivre ou Alliages ((lemoniteur PRIVEN/Métallurgiques code 244401) via abnt) contrats d'ascenseur													
2013	01/01/13.Coeff de raccordt=	109.8	108.2	107.4	104.9	103.9	102.2	100.4	99.6	99.1	98.1	97.4	96.0
2014	1.8083 Nouv x coef =	98.4	97.6	92.5	91.2	92.8	93.4	95.7	96.7	98.0	99.7	97.8	96.8
2015	Ancien Théorique	93.8	93.1	96.5	99.9	100.6	97.3	93.9	89.2	88.1	88.2		

• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www.indices.insee.fr) 1565183 contrats d'ascenseur													
2013	01/01/09.Coeff de Raccordt	109.4	111.5	111.5	111.5	111.7	111.8	112.0	112.1	112.2	112.3	112.4	112.5
2014	=1.43 - Nouv x coef =	112.6	112.9	113.2	113.4	113.4	113.5	113.7	113.8	113.8	113.9	114.1	114.2
2015	Ancien Théorique	114.3	114.6	114.9	115.1	115.2	115.4	115.5					

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur													
2013		132.5	133.9	134.7	131.5	129.1	128.4	129.9	130.5	130.9	130.6	130.8	131.1
2014	(79% EBI + 21% TCH)	130.5	130.4	129.6	129.4	128.7	129.2	128.9	128.4	129.1	128.9	127.8	126.2
2015		125.3	126.8	126.6	126.4	125.8	125.7	126.4	124.4	124.2	124.5		

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur													
2013	(72%EBIQ	128.5	129.3	130.0	127.8	126.2	125.8	127.0	127.3	127.6	127.4	127.6	127.9
2014	+ 20% TCH + 8% ICC)	127.3	127.2	126.6	126.4	125.8	126.1	126.1	125.6	126.2	126.3	125.3	124.1
2015		123.4	124.5	124.9	124.8	124.5	124.4	125.0	123.6	123.4	123.6		

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur													
2013	(43% EBIQ + 47% TCH	125.1	125.6	126.1	124.7	123.6	123.4	124.5	124.8	124.9	124.6	124.5	125.0
2014	+ 10% ICC)	124.8	124.8	124.3	124.3	123.9	124.3	124.5	124.1	124.2	124.1	123.1	122.4
2015		121.6	122.8	123.1	123.3	123.2	123.3	123.9	122.6	121.9	122.1		

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur													
2013	01/01/13.Coeff de raooordt=	111.2	112.0	111.8	110.1	108.3	107.8	108.7	109.2	109.6	109.0	109.6	109.8
2014	1.1276 Nouv x coef =Ancien	109.3	109.0	108.5	108.3	107.5	107.7	107.3	106.8	108.1	108.2	107.4	105.9
2015	Théorique	105.2	106.7	106.8	106.9	106.2	106.5	106.4	104.9	104.9	105.2		

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur													
2013	01/01/13.Coeff de raooordt=	113.8	114.8	114.5	112.2	109.7	109.0	110.1	110.7	111.3	111.0	111.2	111.4
2014	1.1473 Nouv x coef =	110.8	110.5	109.9	109.8	109.0	109.1	108.6	108.1	109.2	109.2	108.4	105.9
2015	Ancien Théorique	104.9	106.7	107.1	107.2	106.2	106.6	106.5	104.5	104.4	104.8		

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur													
2013		132.17	132.42	132.65	132.32	131.73	132.09	133.26	133.31	133.50	132.74	132.11	133.08
2014		133.54	133.89	133.41	134.03	133.76	134.21	135.11	134.83	133.85	133.61	132.35	132.20
2015		131.11	132.34	132.94	133.49	133.87	134.34	135.27	133.81	131.98	132.21		

• (ICHT-F "construction") (www.indices.insee.fr) 1565188 Voir sur site											contrats d'ascenseur	
• (IRL) Indice de Révision des loyers, INSEE (www.insee.fr code 000151333)											contrats location immobilière	
• (BT 48) Indice Ascenseur (www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site											contrats d'ascenseur	
• (BT 40) Indice Chauffage Central www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site											contrats chauffage	
• Indice Nettoyage Parties Communes d'habitation (001664535 www.indices.insee.fr) Voir sur site											contrats nettoyage PC	

Avenant en vigueur au 1^{er} avril 2015, le n°85 (arrêté extens publié 19/03/15) salaires gardiens/concierges, employés d'immeuble.

rémunérations des 2 catégories d'emploi, (salaire minimum brut mensuel conventionnel, inclus salaires en nature). CCN n°IDCC 1043

SMIC horaire au 1^{er} janvier 2015 : 9,61 € x 151,67 h = 1.457,52 € / mois

Niveau	Coefficient (points)	Catégorie A temps complet = 151,67 h (hors majoration heures supplémentaires)		
		Base	Ajust. SMIC	TOTAL
1	235	1.457	0.52	1.457,52
2	255			1.477,00
3	275			1.497,00
4	340			1.517,00
5	395			1.647,00
6	410			1.707,00

Catégorie B service complet = 10.000 UV		
Base	Ajust. SMIC	TOTAL
Ne s'applique pas à cette catégorie		
		1.632,00
		1.657,00
		1.682,00
		1.832,00
		1.892,00

Astreinte de nuit : 150,00 € (n'existe plus pour contrat conclu après le 1^{er} janv 2003)

Tri sélectif (exclusif aux gardiens) : 1.00 € / lot principal avec minimum de 20 € et maximum 160 €

Salaire fourni en nature : logement et autres avantages, voir ci-dessous.

Logement : suivant avenant n°81 applicable au 01/01/2016 avec (2014-2015 / +0.02%)

Révision suivant évolution annuelle indice IRL des 3^{ème} trimestre

Autre avantages : (tarif bleu réglementé EDF 6 kWh)

au 01/08/2015 : 0,1467 €/kWh,

Electricité : 55 kWh, soit 8.07 €

Chauffage : 120 kWh, soit 17.60 €

Gaz : 92 kWh, soit 13.50 €

Eau chaude : 98 kWh, soit 14.38 €

Employés d'immeubles, catégorie « A », rémunération calculée au prorata du temps de travail, en divisant les bases conventionnelles par 151,67. Si temps de travail supérieur à 35 heures par semaines, heures supplémentaires payées suivant taux de majoration applicable.

Gardiens, catégorie « B », rémunération calculée au prorata du taux d'emploi, sur les bases de la grille conventionnelle de la catégorie B.

FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
Assemblée Générale : ordre du jour, convocation, déroulement, procès-verbal	Véronique CHAUSSOY	JEUDI 7 JANVIER
Gardiens et Employés d'immeuble : Le contrat de travail, les modifications possibles et l'organisation du travail	Martine WAKIN	JEUDI 14 JANVIER
Compteurs d'eau divisionnaires : comment les installer/faire baisser la consommation	Bastien WILLET	JEUDI 21 JANVIER
Audit énergétique obligatoire pour le 31/12/2016 : comment obtenir un audit utile ?	Julien ALLIX	JEUDI 28 JANVIER
Atelier pratique sur le logiciel comptable et de gestion "Copro-éco". Venir avec son ordinateur portable.	Pierre FALHUN	JEUDI 4 FEVRIER
Répartiteurs de frais de chaleur : Evitez le pire, point sur les obligations	Thibaut DEBEAUVAIS	MERCREDI 10 FEVRIER
La reprise des désordres dans les nouveaux immeubles	Emmanuelle WIRTH	JEUDI 18 FEVRIER
Comment bien préparer son changement de syndic ?	Patrick POLLANTRU	MERCREDI 24 FEVRIER
Le conseil syndical : désignation et compétences	Christophe GRAND	JEUDI 3 MARS
Syndics professionnels : les nouvelles conditions pour exercer après la loi ALUR	Emmanuel JAUNEAU	JEUDI 10 MARS
Règlement de copropriété : les différentes clés de répartition de charges	Nadia GUEBLI	JEUDI 17 MARS
Syndics Bénévoles : préparer son assemblée générale en toute sérénité	Virginie GUIHARD	JEUDI 24 MARS
Contrat de chauffage : tout comprendre pour bien négocier	Julien ALLIX	JEUDI 31 MARS
Le contrat type de syndic	Véronique CHAUSSOY	JEUDI 7 AVRIL
Recouvrement des impayés : mise en œuvre et exécution du jugement	Martine WAKIN	JEUDI 14 AVRIL
La transmission des archives : conseils pratiques pour récupérer efficacement vos archives en cas de changement de syndic	Karima BEN AHMED	JEUDI 21 AVRIL

ATTENTION annulation en cas de grève des transports !

Les formations ont lieu au :

27, rue Joseph Python, 75020 Paris de 18h30 à 21h30.

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

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

Pour en savoir plus :

