

La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété

N°122

4^{ème} trimestre 2018

DOSSIER

Le nouvel Observatoire Patrimonial des Copropriétés

(p. 17)

ACTUALITÉ

Les orientations des ordonnances sur le droit de copropriété (p. 4)

ENQUÊTE

Quel conseiller syndical êtes-vous ? (p. 15)

DROIT

La garantie financière et l'assurance de responsabilité civile du syndic (p. 28)

GESTION

Les cinq erreurs que ne doit pas commettre le président du conseil syndical (p. 38)

ÉDITORIAL

i Une activité des syndicats professionnels fleurissante 3

ACTUALITÉS

| Les orientations des ordonnances sur le droit de la copropriété 4

ÉVÉNEMENTS

| Rappel : Deuxième journée écolière pour exploiter les documents comptables de sa copropriété 7

Venez fêter les 10 ans de notre Salon Indépendant de la Copropriété, les 17 et 18 octobre 2018 8

Nouveaux colloques et permanences sur les contrats d'assurance et la gestion des sinistres 14

ENQUÊTE

| Quel conseiller syndical êtes-vous ? 15

i Une action administrative pour censurer l'arrêté nommant l'ARC au sein de la Commission mixte paritaire des gardiens et employés d'immeubles 16

DOSSIERS

| Les résultats du nouvel Observatoire Patrimonial des Copropriétés (OPC) 17

VRAI/FAUX

| Le vrai/faux sur les pouvoirs du copropriétaire 22

DROIT

Travaux d'entretien ou travaux d'amélioration, comment les distinguer ? 24

i Comment contrôler que le fonds travaux est bien placé sur un compte rémunéré ? 25

Les nouveaux éléments à contrôler dans le contrat type de syndic 26

i Comment bien estimer son budget prévisionnel pour éviter les dérives ? 27

La garantie financière et l'assurance de responsabilité civile du syndic 28

i En cas de changement de syndic, comment accélérer la reprise des fonds de la copropriété ? 29

i L'ARC engage une action contre un promoteur 31

JURISPRUDENCES PRATIQUES : Rénovation énergétique et surplomb de la parcelle contigüe 32

GESTION

Copropriété en gestion non professionnelle, Nouveau service proposé par l'ARC : Le « coach syndic » 34

Prévenir les difficultés de votre copropriété : Les deux indicateurs clefs qui doivent vous alerter 36

i Comment aller plus loin pour contrôler les relevés bancaires de la copropriété ? 37

Les 5 erreurs que ne doit pas commettre le président du conseil syndical 38

i Les prestations proposées par les sociétés de rachat de dette à contrôler deux fois plutôt qu'une 39

COPROPRIÉTÉ-SERVICES

Les Mardis Techniques de l'ARC. La programmation du 4^{ème} trimestre 2018 40

Pourquoi réaliser un Bilan Initial du Bâti dans sa copropriété ? 41

VIE DE L'ASSOCIATION

Devenez contrôleur/contrôleuse de comptes et de gestion de copropriété pour l'ARC : nouvelle session de formation professionnelle 2018-2019 42

Nouvelle adhésion proposée par l'ARC pour les copropriétaires bailleurs 43

i Un nouvel abus en matière de compte bancaire séparé à vérifier 43

LE COIN DE L'EXPERT

Vos questions : les réponses de nos experts 44

• Immeubles neufs : Comment sont attribuées les places de parking, parties communes, réservées aux personnes handicapées ? 44

• Charges récupérables 44

• Ascenseurs : les changements de pièces ou la mise en conformité après un contrôle quinquennal sont-ils tous à la charge des copropriétés ? 45

ADRESSES ARC RÉGIONALES

CHIFFRES ET INDICES

FORMATIONS

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 Nicolaï - 75012 Paris

Dépôt légal : Octobre 2018 - 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 2018

Chères adhérentes, chers adhérents,

Même si l'ARC a fermé ses portes au cours des trois premières semaines du mois d'août, elle a continué à travailler subrepticement pour éviter que la Commission mixte paritaire sur la loi ELAN ne détricote les avancées obtenues par le Sénat.

Pour mémoire, en juin dernier nous avons assisté à une véritable trahison du rapporteur de la loi ELAN à la Commission des affaires économique de l'Assemblée Nationale qui, après nous avoir auditionné, a au final refusé tous les amendements pour laisser place à une réforme de la copropriété par voie d'ordonnances.

De toute évidence, il semble qu'il ait eu des instructions du gouvernement, préférant que la loi ne soit pas débattue et votée par la représentation nationale, mais par l'exécutif.

Dans ces conditions, on peut s'interroger sur la réelle séparation des pouvoirs entre l'exécutif et le Parlement.

En parallèle, on peut se satisfaire de la pugnacité de la rapporteur de la loi ELAN à la Commission des affaires économiques du Sénat qui a soutenu nos amendements et les a même adoptés, faisant évoluer la loi sur la copropriété, et a réussi à réduire la portée des ordonnances.

Ce texte sera ainsi redébatu en Commission mixte paritaire, composée de sept députés et sept sénateurs, pour, vraisemblablement, finir par une nouvelle lecture de l'Assemblée Nationale qui adoptera le texte initial, au mieux légèrement modifié.

Pour autant, il ne s'agit pas forcément d'un coup d'épée dans l'eau, compte tenu du fait que le gouvernement a eu échos des attentes de l'ARC en matière de réforme sur le droit de la copropriété, ce qui sera utile lors des prochaines réunions de travail sur le contenu des ordonnances.

D'ailleurs, en page 4 de cette revue, nous présentons en avant-première les pistes de réflexions des futures ordonnances qui, globalement, garantissent les intérêts des syndicats de copropriétaires. Mais vigilance !

Sans transition, comme chaque année depuis dix ans maintenant, vous recevez la revue d'octobre au cours du mois de septembre.

Cela afin de vous permettre de prendre connaissance le plus tôt possible des différentes manifestations organisées au cours du Salon annuel de l'ARC, qui se déroulera les mercredi 17 et jeudi 18 octobre 2018 à l'Espace Charenton, 75012 Paris. (voir page 8).

Nous vous invitons à faire connaître cet événement le plus largement possible soit en exposant dans les parties communes l'affiche que vous trouverez en annexe de la revue, soit en utilisant vos propres moyens de communication (mails, réseaux sociaux, blogs, réunions de quartier, bouche à oreille...).

Au-delà de répondre à un besoin des copropriétaires, cet événement est devenu un média politique qui permet d'être influent auprès du gouvernement.

Pour les dix ans du salon, l'ARC organise un « Question pour un champion » réservé aux adhérents, sur le thème de la copropriété, qui se déroulera en trois manches et pour lequel les dix finalistes recevront un cadeau, avec pour le lauréat un séjour pour deux personnes, dont la destination reste une surprise.

Pour finir, je suis heureux de vous informer que les nouveaux bureaux de l'ARC, qui se situent dans le 19^{ème} à Paris, commencent à prendre forme et seront vraisemblablement à la disposition des salariés et des adhérents dès janvier 2019.

Au nom des nouveaux membres du conseil d'administration élu en juin dernier, j'espère que vous pourrez venir nombreux à notre dixième Salon Indépendant de la Copropriété et serais ravi de vous rencontrer pour échanger avec vous. ■



Gérard Andrieux
Président de l'ARC



UNE ACTIVITÉ DES SYNDICS PROFESSIONNELS FLEURISSANTE

Lors de l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les syndicats ont évoqué que les nouvelles obligations allaient entraîner une perte de revenu des cabinets, justifiant une augmentation de leurs honoraires. Une étude récente réalisée par le cabinet indépendant Xerfi Precepta démontre que non seulement la loi ALUR n'a pas freiné leur profit mais, bien au contraire, qu'elle a permis d'augmenter le taux de marge opérationnelle de 9,5 % l'année dernière.

Pour avoir plus de détail sur cette étude, il suffit d'accéder à l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/es44 ■

Les orientations des ordonnances sur le droit de la copropriété

Malgré les débats parlementaires voulant introduire dans la loi ELAN des amendements pour faire évoluer la loi sur la copropriété, la quasi-totalité d'entre eux a été rejetée pour retenir le principe de la publication de deux ordonnances.

Une première ordonnance a pour objet de consolider les textes actuels notamment en reprenant les grands principes arrêtés par la Cour de Cassation en matière de copropriété. Ce texte devrait être publié dans les 12 mois à compter de la promulgation de la loi.

La seconde ordonnance se veut plus ambitieuse puisqu'elle a pour vocation d'établir dans les 24 mois, à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi, un code de la copropriété en deux parties, l'une législative et l'autre réglementaire.

Pour aborder les différents points, la Chancellerie a organisé plusieurs réunions de travail, auxquelles ont participé, entre autres, l'ARC et les chambres professionnelles.

Nous allons donc présenter les principales réflexions évoquées en mettant en exergue les points de convergence et de divergence qu'il y a pu y avoir entre notre association et les chambres professionnelles.

I. LES MODALITÉS DE CONVOCATION ET DE TENUE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Une des préoccupations du ministère de la Justice est l'absentéisme des copropriétaires en assemblée générale, entraînant une difficulté pour que soient votés les travaux d'amélioration ou de rénovation du bâti et des équipements qui composent la copropriété.

Un accord unanime a été trouvé sur la possibilité de tenir l'assemblée générale par vidéoconférence, permettant à tout copropriétaire qui dispose d'une connexion internet de pouvoir participer à distance à la réunion.

Mis à part ce point, l'ensemble des autres sujets n'ont pas trouvé de consensus, notamment deux sujets stratégiques.

Le premier concerne le vote par correspondance qui permet aux copropriétaires de voter par écrit avant l'assemblée générale sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour soit en s'abstenant, soit en répondant par « pour » ou par « contre ».

Si de prime abord cette disposition paraît judicieuse, elle présente une difficulté majeure puisque le copropriétaire sera tenu de se prononcer sur la résolution

proposée, alors qu'elle est censée pouvoir évoluer en assemblée générale.

Se pose alors la question du consentement du copropriétaire si la résolution a subi des modifications au cours de l'assemblée générale. Doit-on considérer que le vote reste favorable à partir du moment où la résolution n'est pas dénaturée ou, au contraire, l'estimer comme défavorable ou abstentionniste ?

L'autre dérive probable est que les copropriétaires ne se déplaceront plus en assemblée générale et voteront par correspondance pour le contrat ou les travaux les moins disant, ce qui n'est

pas forcément profitable pour la copropriété.

Cela entraînera à la longue des contrats de syndic low-cost qui induisent des prestations médiocres ou encore des travaux à bas prix, souvent synonymes de mauvais matériel ou d'interventions bâclées.

Nous avons donc suggéré que le vote par correspondance soit limité aux seules questions dont la résolution est binaire, comme l'élection de chacun des membres du conseil syndical ou encore celle relative aux membres du bureau.



Autre point qui a fait débat, la possibilité pour un copropriétaire de subdéléguer le pouvoir qu'il a obtenu à un locataire.

Actuellement, la loi permet à un copropriétaire de remettre son pouvoir à toute personne, y compris à des tiers de la copropriété.

Quant à la Cour de Cassation, elle a plutôt tendance à considérer que le pouvoir peut être subdélégué à toute personne, y compris un locataire.

Les professionnels et les associations de locataires ne voient pas d'inconvénient à ce que ce principe soit confirmé dans la loi.

L'ARC est au contraire plus réservée car à partir du moment où un copropriétaire remet son pouvoir à un autre copropriétaire, il ne serait pas logique que ce dernier puisse le subdéléguer à un locataire.

Et pour cause, les problèmes et enjeux que doivent affronter les copropriétés ne concordent pas forcément avec ceux des locataires.

Spécifiquement, les locataires ne participent pas aux frais qu'engendrent les travaux. Il n'est donc pas logique qu'ils puissent obtenir un pouvoir en subdélégation à partir du moment où le copropriétaire ne l'a pas expressément consenti.

II. LA GESTION DES PETITES COPROPRIÉTÉS

La quasi-totalité des acteurs présents aux réunions considère que la législation en matière de copropriétés est trop contraignante pour les petits immeubles, imposant un régime dérogatoire ou simplifié.

Elle concernerait principalement ceux de moins de cinq lots qui seraient alors exempts de respecter l'intégralité des règles comptables ou les modalités de convocation et de tenue d'assemblée générale.

L'ARC a alerté sur les risques d'une exemption totale de règles, sachant qu'en l'absence de cadre légal, les litiges entre copropriétaires seront plus difficiles à trancher et, en cas de mutation, à défaut de tenue comptable, il sera plus compliqué d'établir l'état daté.

L'autre point qui a été évoqué est l'administration des copropriétés par un syndic bénévole ou en cogestion, qui consiste à ce que le syndic professionnel gère l'immeuble avec le conseil syndical.

Ce dispositif paraît répondre à un besoin, sachant que le syndic n'est pas forcément en mesure de se rendre fréquemment au sein des copropriétés.

La loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi ALUR ouvre cette possibilité uniquement pour les copropriétés de moins de seize lots.

Néanmoins, ce type de gestion présente une difficulté majeure puisque la loi n'a

Il n'est donc pas envisageable de limiter la gestion des copropriétés en syndic bénévole aux seules petites copropriétés.

Ceci étant, l'ARC admet qu'au même titre que les professionnels, les syndics bénévoles peuvent avoir besoin d'une assistance particulière pour la tenue comptable, ou pour la gestion du contentieux.

Il est donc prévu que l'assemblée générale puisse valider un contrat d'assistance au nom de la copropriété, au profit du syndic bénévole pour assurer une tâche de gestion courante.

Au-delà de ces points, aucune autre dérogation n'a été soumise au profit des petites copropriétés.

La première ordonnance a pour objet de consolider les textes actuels notamment en reprenant les grands principes arrêtés par la Cour de Cassation en matière de copropriété

III. LA GESTION DES GRANDES COPROPRIÉTÉS

Afin de répondre à l'absentéisme des copropriétaires en assemblée générale, le Grecco, groupement « d'experts » dans le domaine de la copropriété, a émis l'idée de la création d'un conseil d'administration composé des membres du conseil syndical qui serait en mesure de prendre des décisions, notamment en matière de travaux.

La Chancellerie a affirmé ne pas être convaincue par cette réflexion tout en évoquant l'idée que pour les grandes copropriétés pourrait être constitué un conseil syndical qui disposerait de pouvoirs élargis et qui serait en mesure de prendre des décisions au nom de la copropriété.

Les chambres professionnelles ainsi que l'ARC restent dubitatives sur cette disposition car il n'est pas forcément judicieux de donner au conseil syndical, composé de bénévoles, la possibilité de décider à l'insu des copropriétaires l'engagement de travaux qui peuvent représenter des sommes importantes.

Le consensus qui semble avoir été accepté par l'ensemble des parties est donc la possibilité de voter en assemblée générale une délégation de pouvoir élargie donnée au conseil syndical pour toutes les questions qui relèvent de la majorité des présents et représentés à l'exception de la réalisation de travaux et du vote de l'approbation des comptes.

pas déterminé les rôles de ces deux acteurs.

Cette carence entraîne deux situations : soit le syndic marche sur les pieds du conseil syndical et vice-versa, soit le syndic décharge ses fonctions sur le conseil syndical, se limitant à assurer les actes administratifs tels que la tenue comptable ou la convocation de l'assemblée générale.

Il est donc nécessaire de prévoir dans la loi comment doit s'opérer la cogestion entre ces deux acteurs et l'intérêt ou pas, de l'étendre aux immeubles de plus de quinze lots.

Concernant les syndics bénévoles, l'ARC a mis en évidence le fait que dans bien des cas, ce mode de gestion s'impose aux copropriétés puisque les cabinets d'administration de biens refusent de gérer les petites copropriétés au motif qu'elles ne sont pas suffisamment rentables.

A cela nous avons ajouté que dans de nombreux cas la gestion directe n'était pas un choix par défaut mais au contraire une option consentie de plein gré par les copropriétaires qui, soit sont déçus par les syndics professionnels, soit souhaitent prendre en main la gestion de leur immeuble.

Pour l'ensemble des copropriétés, ce dispositif sera facultatif, imposant au préalable un vote des copropriétaires en assemblée générale.

Dans ce cas, le conseil syndical devra impérativement souscrire une assurance de responsabilité civile qui ne couvre pas uniquement sa mission de contrôle et d'assistance mais aussi les actes de gestion dont il est à l'initiative.

IV. LES POUVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL

Sans aucun doute, le sujet relatif aux pouvoirs du conseil syndical était le dossier le plus attendu par l'ARC, comme le plus redouté par les chambres professionnelles.

L'approche de l'ARC est claire. En l'absence de pouvoir donné au président du conseil syndical pour assigner son syndic en cas de manquement à ses obligations légales, réglementaires ou déontologiques, la loi sur la copropriété reste inefficace.

A ce titre, l'ARC a demandé que les futures ordonnances donnent cette possibilité au président du conseil syndical à partir du moment où cela est voté par une majorité des membres du conseil syndical.

Alors que la Chancellerie n'était pas forcément favorable, les chambres professionnelles, que sont l'UNIS et la FNAIM, ne se sont pas opposées à cette disposition.

Il semble qu'ils souhaitent eux aussi faire du ménage dans la profession. Dont acte.

Un autre point a été évoqué, qui est l'impossibilité pour le président du conseil syndical d'interroger l'établissement bancaire où sont déposés les fonds de la copropriété.

L'ARC a donc demandé que ce droit soit inscrit dans les futures ordonnances.

Et pour cause, la banque considère que le seul représentant légal de la copropriété est le syndic, ne répondant donc qu'à lui seul.

Ceci étant, la Chancellerie a eu une analyse très intéressante, qui est de considérer que l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 donne un pouvoir au conseil

syndical de demander copie de tout document de la copropriété aussi bien au syndic qu'à tout tiers.

Autrement dit, le conseil syndical serait habilité, conformément à cette disposition légale d'ordre public, à obtenir de la banque, ou de tout autre organisme, tout document ou information qu'ils détiennent et qui concernent la copropriété.



La seconde ordonnance se veut plus ambitieuse puisqu'elle a pour vocation d'établir un code de la copropriété en deux parties, l'une législative et l'autre réglementaire



Si d'un point de vue légal cette analyse peut se défendre, il est clair que sur le terrain, aucune banque ne répond directement à une sollicitation du conseil syndical ou de son président, imposant une disposition claire, transcrite dans la loi.

V. L'ÉVOLUTION DU CONTRAT TYPE DE SYNDIC

A l'heure de la rédaction de notre revue d'octobre, la réunion concernant le contrat type de syndic n'a pas encore été tenue.

Ceci étant, et sans surprise, les chambres professionnelles comptent fermement le faire évoluer dans leur sens.

Le principal grief qu'ils invoquent est la rigidité du contrat type, ne permettant aucune variante, ce qui est présenté comme un frein pour s'adapter aux besoins de la copropriété.

Quant à l'ARC, elle sera amenée à rappeler que la mise en place du contrat type est la résultante des nombreuses dérives constatées dans les précédents contrats de syndics.

Autre point qui fera sûrement débat : la possibilité de prévoir dans le contrat type d'autres prestations facturables.

Ainsi, ils risquent de réclamer des honoraires supplémentaires pour la mise à

jour des données de la copropriété ou encore pour la gestion du fonds travaux.

Il faudra être vigilant sur cette tentative car les syndics ont justifié l'augmentation de leurs honoraires de base en invoquant justement la mise en place de ces nouvelles obligations qui doivent être intégrées dans leurs forfaits.

Ils ne peuvent pas à présent demander une rémunération complémentaire pour réaliser ces prestations.

En ce qui nous concerne, nous réclamerons tout d'abord une obligation de réunion minimum entre le conseil syndical et le syndic, ne serait-ce que pour élaborer l'ordre du jour et pour procéder au contrôle des comptes.

En effet, pour le moment il s'agit d'une option au contrat de syndic et non d'un impéra-

tif.

L'argument opposé par les syndics est que les outils internet permettent de réaliser en ligne les contrôles de comptes et l'élaboration de l'ordre du jour, ne justifiant pas d'imposer des réunions physiques.

Nous leur rétorquerons alors que la mise en place de l'extranet est la parfaite illustration que les outils internet ne sont pas une réponse suffisante à partir du moment où la loi ne précise pas les documents que le syndic doit impérativement mettre en ligne.

L'autre point qui va être défendu par l'ARC est l'obligation pour le syndic de mettre en place, pour chaque copropriété gérée, une action de maîtrise des charges qui implique qu'en fonction des dates de renouvellement des contrats de la copropriété, soit procédé automatiquement une mise en concurrence.

Un rapport devra être présenté par le syndic en assemblée générale, mettant en exergue les actions menées ainsi que les résultats obtenus.

Ces mesures trouvent leur justification dans les nombreuses dérives budgétaires constatées dues à l'engagement de dépenses inutiles ou à des contrats mal définis ou négociés par le syndic.

A travers notre site internet, nous vous informerons sur l'évolution des débats et des réformes. ■

Rappel : Deuxième journée écolière pour exploiter les documents comptables de sa copropriété

Le 30 janvier dernier, nous avons organisé notre première journée écolière pour permettre aux conseils syndicaux adhérents de mieux exploiter les documents comptables de leur copropriété.

Cet événement, qui a réuni plus de 200 participants, a été extrêmement apprécié, nous demandant même de réitérer cette journée afin de mieux appréhender les notions comptables denses et stratégiques évoquées.

En effet, pour beaucoup de conseillers syndicaux, le thème de la comptabilité appliquée à la copropriété reste complexe, considérant qu'il s'agit d'une discipline qui impose d'avoir suivi un cursus universitaire poussé.

Or, comme pour toute matière, il suffit bien souvent de maîtriser quelques notions-clés qui permettent de comprendre la logique et d'être en capacité de détecter, entre autres, les anomalies et les tours de « passe-passe » comptables du syndic.

Ce contrôle s'avère d'autant plus important que depuis l'entrée en vigueur du contrat type, les syndicats professionnels essayent par tous les moyens de récupérer des honoraires complémentaires justifiant que le conseil syndical doit procéder à des contrôles périodiques des documents comptables de la copropriété.

L'ARC va donc réitérer sa journée écolière pour que les conseillers syndicaux puissent soit suivre, soit refaire la cession de formation comptable pratique afin de disposer des connaissances nécessaires au contrôle des documents comptables.

Chaque participant disposera d'une table individuelle lui permettant de prendre des notes complémentaires au guide qui lui sera remis le jour de cette formation. Il s'agira de reprendre par étapes l'ensemble des concepts aussi bien comptables que juridiques pour ensuite expliquer comment lire et interpréter le grand livre et les annexes comptables, dans le but d'être en mesure d'identifier les opérations comptables qui posent problème.

Cette formation sera assurée par le directeur général de l'ARC, Monsieur Emile Hagège.

Compte tenu des places limitées (200 « élèves ») et des frais qu'impliquent l'organisation de cette journée - notamment de logistique - un coût de participation de 30 euros est demandé, soit 4,20 €/heure. Par conséquent, les premiers adhérents collectifs qui enverront le coupon de préinscription pourront participer à cette journée. Dès réception, et dans la limite des places disponibles, un mail de confirmation sera transmis afin que le règlement soit envoyé à l'ARC. ■

Cette journée écolière se tiendra le **22 janvier 2019** à l'Espace Charenton, situé au 327 Rue de Charenton, 75012 Paris, de **9 heures à 18 heures**.

Le programme de cette journée est le suivant :

► **9h00 à 9h25**

- Accueil et remise du guide pratique

► **De 9h30 à 12h30** seront abordées les notions suivantes :

- Définition des termes comptables
- Présentation de la nomenclature comptable et ses implications
- Démonstration du concept de double écriture

► **De 12h30 à 14h00**

- Pause

► **De 14h00 à 16h00**

- Lecture et exploitation du grand livre
- Analyse des annexes comptables
- Focus sur les abus comptables les plus fréquemment constatés

► **De 17h00 à 18h00**

- Questions/Réponses entre « professeur-élèves »

COUPON DE PREINSCRIPTION

N° d'adhérent collectif :
à jour de la cotisation

Nom : Prénom :

Mail :

N° de téléphone :

Type d'adhésion :

- Conseil Syndical Syndic bénévole
 Autre

Niveau en comptabilité :

- Débutant Passable
 Confirmé

Coupon à retourner :

Association des Responsables de Copropriété
27, rue Joseph Python - 75020 Paris

Venez fêter les 10 ans de notre Salon Indépendant de la Copropriété les 17 et 18 octobre 2018

Le 10^{ème} Salon Indépendant de la Copropriété se tiendra le mercredi 17 et le jeudi 18 octobre 2018 à l'Espace Charenton dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, comme les années précédentes.

Une des nouveautés cette année est l'organisation d'un **concours** suivi d'une nocturne le mercredi 17 octobre de 16h à

20h pour célébrer le 10^{ème} anniversaire de notre Salon Indépendant de la Copropriété. Les participants à cette manifestation devront répondre à une trentaine de questions juridiques, comptables et techniques et les dix meilleurs disputeront une finale qui permettra de départager les bénéficiaires des lots offerts par l'ARC et les exposants.

ARC ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRRIETE
www.leportaldelarc.fr

COPRO SERVICES

Le 10^{ème} salon indépendant de l'Association des Responsables de Copropriété

Entrée gratuite

UN RENDEZ-VOUS INCONTournABLE depuis 10 ans!

Les 17 et 18 octobre 2018
ESPACE CHARENTON
327, rue de Charenton - 75012 PARIS

de 9h à 20h le 17 octobre
de 9h à 18h le 18 octobre

« QUESTIONS POUR UN CHAMPION »

Préparez-vous à participer au concours « Question pour un champion » qui aura lieu le mercredi 17 octobre 2018, entre 16h et 20h.

Les participants auront à répondre à deux séries de dix questions juridiques, comptables et techniques. Les dix premiers lauréats devront ensuite répondre à une troisième série de dix questions, ce qui permettra de les départager en vue de l'attribution du lot le plus important constitué par un séjour de 2 jours pour 2 personnes au Futuroscope.

Pour en savoir plus sur le déroulement de cette manifestation, vous pouvez également consulter l'article publié sur notre site internet à l'adresse suivante : www.arc-copro.com/fdrf



Le reste du programme est articulé autour de huit tables rondes plénières, huit débats avec des experts qualifiés et reconnus dans leur domaine d'activités, et une cinquantaine d'ateliers thématiques animés par des conseillers de l'ARC ou des exposants.

HUIT CONFÉRENCES SUR DES SUJETS D'ACTUALITÉ

L'évènement majeur portera sur les échanges et les débats qui résulteront des conférences qui cette année auront pour thématiques principales :

C1 Quelles sont les nouvelles mesures édictées par la loi ELAN ?

L'article 60 du projet de loi ELAN prévoit que le droit de la copropriété sera réformé par voie d'ordonnances.

Des réunions de travail ont d'ores et déjà été organisées, permettant de définir les axes de réflexion et les évolutions qui seront apportées. C'est dans le cadre de cette conférence que seront présentées les principales dispositions (modalités de convocation et de tenue d'assemblée générale, pouvoirs du conseil syndical, assistance des syndicats bénévoles, contrat type, comptabilité et fiscalité).

C3 Quelles sont les évolutions (nouveau, jurisprudence) impactant les contrats d'assurance ?

Depuis le 1^{er} juin 2018, les sinistres dégâts des eaux dans les copropriétés relèvent d'une nouvelle convention signée entre les assureurs qui remplace la convention CIDRE, c'est la convention IRSI. Cette nouvelle évolution dans le domaine des assurances est la conclusion d'autres modifications intervenues ces dernières années comme l'obligation faite aux copropriétaires non-résidents d'assurer leurs lots, au syndicat des copropriétaires de s'assurer en responsabilité civile. A cela s'ajoute une extension jurisprudentielle de la garantie décennale pour certains travaux concernant des éléments d'équipements.

C5 Le contrat-type de syndic est-il correctement mis en œuvre ?

Malgré une volonté des pouvoirs publics de limiter les abus dans les contrats de syndic, en imposant un contrat type obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2015, nous constatons que certains syndicats continuent à proposer des résolutions illégales ou abusives. C'est pourquoi il nous paraît nécessaire d'anticiper et de négocier bien en amont de l'envoi de la convocation le futur contrat de syndic présenté à l'assemblée générale.

C7 Comment être un acteur de la rénovation de son immeuble ?

Ponctuelle ou d'envergure, une campagne de travaux doit s'anticiper le plus tôt possible. Un certain nombre d'étapes sont à suivre pour garantir l'adaptation des travaux au bâtiment ou à l'équipement, leur pertinence ainsi que leurs bonnes réalisations.

Ces étapes sont rythmées par la tenue des AG puisqu'en matière de travaux toutes décisions passent par un vote des copropriétaires. Quelles sont ces étapes ? Quels sont les acteurs ? Où commence la campagne de travaux ? Quand s'arrête-t-elle ?

C2 Comment réaliser efficacement les travaux d'entretien et de rénovation des petites copropriétés ?

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des petites et moyennes copropriétés devront être immatriculées au Registre National de l'Immatriculation. Cette immatriculation permettra de faire un état des lieux sur l'état financier et technique de ces copropriétés et apporter, si nécessaire, des solutions d'accompagnement par les collectivités et pouvoirs publics. Avant d'obtenir les résultats définitifs, il est toutefois nécessaire de faire un bilan des problématiques de ces copropriétés et les solutions déjà existantes devant d'ores et déjà être mises en œuvre préventivement ;

- Les modalités de gestion s'offrant à ces petites et moyennes copropriétés (syndic professionnel, non professionnel, syndic en ligne, cogestion, etc.), les plus adaptées en fonction du nombre de lots et des problématiques particulières ;
- Les « essentiels » au bon fonctionnement d'une copropriété : assemblée générale annuelle, comptabilité, règlement de copropriété et état descriptif de division à jour et conformes à la réalité ;
- Les outils d'assistance existants pour faciliter et améliorer l'entretien du bâti de ces immeubles.

C4 Quizz sur les connaissances juridique, comptable et technique des copropriétaires

Questions pour un champion :
Etes-vous incollables en copropriété ?

Surprenez nous, surprenez-vous, venez tester votre connaissance générale de la copropriété ! En deux manches.

25 questions-réponses sur des thèmes variés traitant sur des domaines juridiques, comptables et techniques en copropriété.

Ce concours permettra aux candidats ayant les meilleurs scores d'aller en finale pour obtenir le diplôme du meilleur copropriétaire de l'année 2018 et de gagner le premier lot de ce grand concours : un séjour de 2 jours pour 2 personnes au Futuroscope.

C6 Les abus des syndicats : comment les prévenir et les guérir ?

Malgré l'entrée en vigueur de la loi ALUR et du contrat type, les abus, voire les illégalités, commis par les syndicats sont nombreux, entraînant un préjudice pour les syndicats des copropriétaires. La raison principale de cette situation est l'absence de sanctions légales à l'égard des professionnels de l'immobilier. Dans le cadre de cette conférence, seront présentées les principales dérives réalisées par les syndicats afin de savoir comment les détecter et les traiter si elles sont constatées.

C8 Comment financer les travaux de rénovation de son immeuble ?

Il existe plusieurs possibilités de financement des travaux de rénovation des copropriétés dont il est bien souvent difficile de connaître l'existence et les modalités de mise en œuvre du fait de leur diversité : prêts collectifs, certificats d'économie d'énergie, crédit d'impôt, subventions...

Des spécialistes de ce domaine vous présenteront les différentes solutions disponibles actuellement et prochainement dans le cadre des évolutions législatives et réglementaires en cours de concertation.

HUIT « DÉBATS AVEC EXPERT »

Vu le succès rencontré par les débats animés par des experts reconnus et appréciés dans le monde professionnel pour leurs compétences et leur savoir-faire, nous allons vous proposer de participer à huit « **Débats avec Expert** » selon les thématiques suivantes :

- **Individualisation des frais de chauffage : est-ce toujours d'actualité ?**
- **Financement de la rénovation des colonnes montantes électriques : qui doit l'assurer ?**
- **Prêt collectif ou prêt individuel pour le financement des travaux : quelle est la meilleure solution ?**
- **Contrôle d'accès de son immeuble : quel est le dispositif le plus efficace ?**
- **Réalisation d'un DTG (Diagnostic Technique Global) : est-ce indispensable ?**
- **Assistance à maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'œuvre : comment faire le bon choix ?**
- **Mise en concurrence du contrat de syndic : comment s'y prendre ?**
- **Pose des compteurs LINKY : faut-il ou non s'y opposer ?**

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

UNE CINQUANTAINE D'ATELIERS JURIDIQUES, COMPTABLES ET TECHNIQUES

Les conférences et les débats VIP seront complétés par des ateliers thématiques animés par des conseillers de l'ARC ou des entreprises exposant lors du salon.

Quelques exemples de sujets abordés dans le cadre de ces ateliers :

• sur le plan juridique :

- Comment identifier le compte bancaire séparé ?
- Règlement de copropriété : le changement d'affectation d'un lot
- Atelier bailleur : les charges récupérables
- Description et évolution des ASL
- Suite à l'assemblée générale : contestation de l'assemblée ou d'une résolution
- Gestion d'un sinistre dégât des eaux
- Comment rendre efficace le recouvrement des charges ?
- Les dernières évolutions relatives à la gestion des gardiens et employés d'immeuble
- Compétence et fonctionnement du conseil syndical

• sur le plan comptable et financier :

- la transition vers une gestion bénévole, le contrôle des comptes, les annexes comptables, l'immatriculation des copropriétés, les copropriétés en difficulté ;

• sur le plan technique :

- la sécurité incendie, les diagnostics et les audits, la maintenance et le contrôle technique des ascenseurs, l'individualisation des consommations d'eau et de chauffage, la ventilation dans un immeuble ancien, les contrats d'entretien de chauffage de A à Z ;

• sur le plan des assurances :

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

• sur le plan des copropriétés en difficulté :

- la mobilisation des copropriétaires dans les opérations publiques.

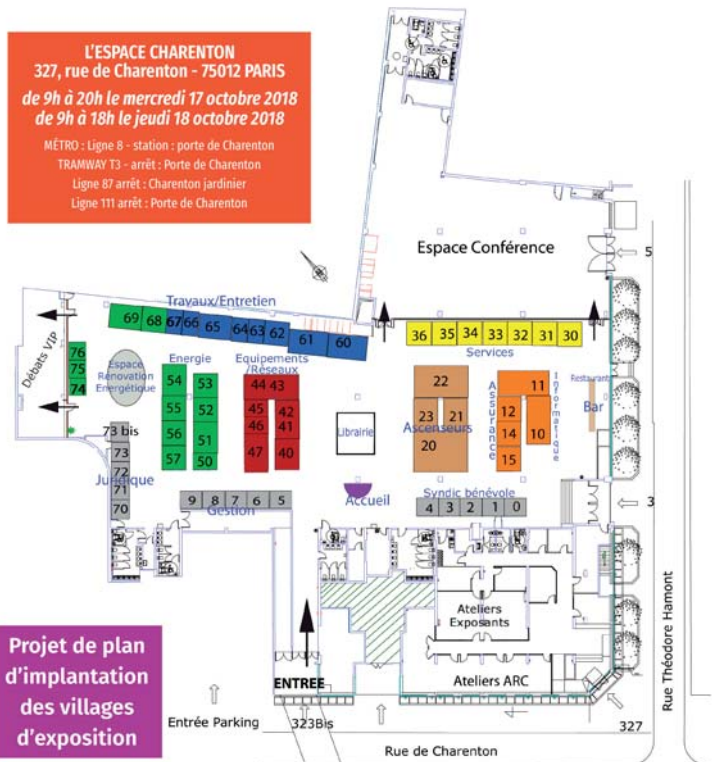


DIX VILLAGES D'EXPOSITION ACCUEILLANT UNE SOIXANTAINES D'EXPOSANTS ET DE SERVICES DE L'ARC

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

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

La nouveauté cette année est l'animation de présentations ou démonstrations techniques sur certains stands d'exposants selon un programme défini et affiché à l'avance.



LA MISE À DISPOSITION DE NOUVEAUX GUIDES PAYANTS OU GRATUITS

Les nouveaux guides de la collection VUIBERT :

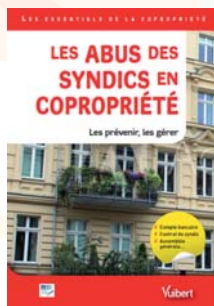
- « La copropriété pratique en 300 questions » (nouvelle édition)

Ce guide reprend l'intégralité des évolutions de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi ALUR, ainsi que ses décrets d'application. Un focus particulier est réalisé en matière de contrat type réglementaire de syndicat, ainsi que sur la mise en place du fonds travaux. En parallèle, est aussi mise à jour la réglementation en matière de rémunération des gardiens et employés d'immeubles. Ce guide est proposé pour un coût de 19 euros.



- « Les abus des syndicats »

Malgré les évolutions réglementaires et législatives, les abus, voire les illégalités, commis par les syndicats sont encore nombreux. Alors que la loi ALUR devait les limiter, elle s'avère être source de nouvelles dérives du syndicat, nous obligeant à consacrer un guide sur ce point. Il s'agit tout d'abord de savoir comment prévenir ou détecter les abus et ensuite comment les traiter s'ils sont constatés. Ce guide se présente en trois chapitres qui abordent : la gestion courante, le contrat de syndicat, l'élaboration et la tenue d'assemblée générale. Ce guide est proposé pour un coût de 11 euros.



Les guides de la collection ARC publiés en 2018

- « Savoir lire et exploiter les cinq annexes comptables »
- « Le contrat de chauffage »
- « Être syndic bénévole »
- « Préparation à l'assemblée générale »
- « Les réseaux électriques en copropriété »
- « Le compte bancaire séparé »
- « Anticiper la rénovation de son immeuble en réduisant ses charges »
- « Le fonds travaux obligatoire »



Et comme lors de chaque salon :

La diffusion à tous les visiteurs de la nouvelle version (2019) du « Guide Vert » sur l'assistance technique des responsables de copropriété et pour les adhérents collectifs la remise gracieuse d'un guide de la collection ARC publié en 2018 (« Les réseaux électriques en copropriété »).



DE NOUVEAUX OUTILS ET SERVICES

BILAN INITIAL DU BATI

L'ARC vient de mettre en œuvre un nouveau service d'assistance pour faire un état du bâti dénommé « **Bilan Initial du Bâti (BIB)** ».

Il doit permettre aux responsables de copropriété (conseils syndicaux et syndic bénévoles) d'avoir une meilleure connaissance de l'état technique de leur immeuble. Ce service est spécialement conçu pour les petites et moyennes copropriétés de moins de 50 lots principaux (appartements, locaux commerciaux et locaux d'activités).



SIMPLY SYNDIC VERSION FULL WEB depuis janvier 2018

Afin de satisfaire de nombreux syndic bénévoles - utilisateurs d'ordinateur mac ou souhaitant accéder à la comptabilité de leur copropriété à distance - Copropriété-Services, la coopérative technique de l'ARC, met désormais à disposition de ses adhérents Simply Syndic dans une version full web.



Grâce à cette nouvelle version en ligne, la comptabilité de la copropriété est désormais accessible de n'importe où, n'importe quand - 24 h sur 24, 7 jours sur 7 - dès l'instant où le syndic bénévole dispose d'une connexion internet.

Un module assemblée générale est également disponible sur Simply Syndic en ligne. Il permet au syndic bénévole de préparer les convocations et procès-verbaux d'assemblée générale en toute sécurité juridique (intégrant une multitude de résolutions types). Un tableur de votes étant intégré, le syndic peut saisir directement les résultats des votes lors de l'assemblée générale et éditer rapidement le procès-verbal.

SERVICE IMMATRICULATION

La loi ALUR a consacré de nombreux articles à la réforme de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et notamment l'immatriculation du syndicat des copropriétaires.

L'objectif affiché est de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance de leurs dysfonctionnements.

La dernière échéance arrive pour une majorité de copropriétés (copropriétés de moins de 50 lots) le 31 décembre 2018.

Certains syndic bénévoles rencontrant des difficultés à procéder à ces nouvelles démarches administratives, l'ARC et Copropriété-Services se sont associées pour créer une nouvelle gamme de service pour leurs adhérents.

Dans ce cadre, après s'être enregistré sur le registre de l'immatriculation, le syndic bénévole renseigne simplement un cahier d'assistance à l'immatriculation. Il le transmet ensuite accompagné du procès-verbal d'assemblée générale l'ayant désigné ou de son contrat de syndic au service comptable de Copropriété-Services.

Pour plus d'informations, une nouvelle adresse a été ouverte : immatriculation@arc-copro.fr

Il vous est également possible de contacter directement

Copropriétés-Services au 01.40.30.42.82.

LE PORTAIL DE L'ADHERENT

Ce 10^{ème} Salon sera aussi l'occasion pour l'ARC et sa coopérative technique, Copropriété-Services, de vous présenter les nouveaux services et outils ainsi que les nouvelles fonctionnalités des outils informatiques accessibles via le Portail de l'Adhérent à l'adresse www.leportaildelarc.fr.

- ▶ l'outil **COPRO-FONDSTRAVAUX** qui permet de dimensionner le montant du fonds travaux nécessaire pour couvrir sans à-coups financiers des travaux à réaliser sur une période de 30 à 50 ans ;
- ▶ l'outil **OSCAR+** qui s'est enrichi d'un nouveau service d'analyse de la performance des contrats d'entretien et de maintenance grâce à une grille d'évaluation plus fine des postes de dépenses selon « la méthode OSCAR » développée dans le guide « **Les 30 actions majeures pour la maîtrise des charges et des petits travaux** » ;



► le site **COPRO-ACHATSGROUPES** qui permet d'accéder à deux outils dédiés aux adhérents de l'ARC :

- **COPRO-ENERGIES** permettant de bénéficier de tarifs d'achats groupés pour le gaz et l'électricité ;
- **COPRO-CEE** permettant de profiter de certificats d'économie d'énergie pour financer des travaux de rénovation énergétique.



UN SITE INTERNET DE PRÉSENTATION DU SALON ACTUALISÉ AU FIL DE L'EAU

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

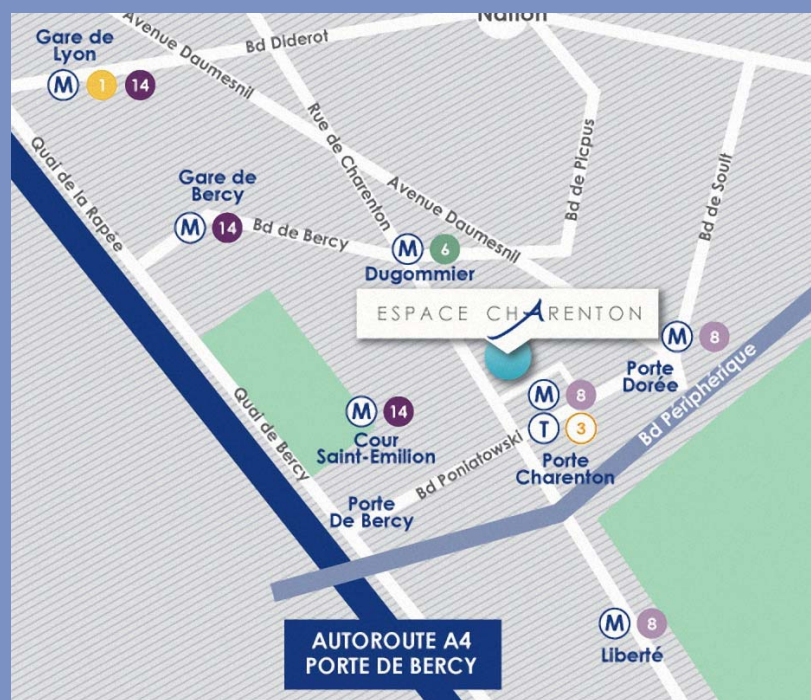


Pour vous rendre au Salon indépendant de la Copropriété

Espace Charenton
327, rue de Charenton
75012 Paris

Accès :

- En métro :** Métro ligne 8 - Station : Porte de Charenton
- En Tram T3 :** Station : Porte de Charenton
- En bus :** Ligne PC 2 - Arrêt : Porte de Charenton
Ligne 87 - Arrêt : Charenton jardinier
Ligne 111 - Arrêt : Porte de Charenton
- Par la route :** Périphérique sortie :
Porte de Charenton/
Porte de Bercy



Nouveaux colloques et permanences sur les contrats d'assurance et la gestion des sinistres

Le domaine de l'assurance suscite de nombreuses questions aussi bien pour les conseillers syndicaux que pour les syndicats bénévoles.

Les sujets sont variés : la gestion des sinistres, les garanties en cas de travaux, la recherche de responsabilité de la copropriété ou d'un copropriétaire, l'intérêt ou la mise en œuvre d'un contrat de protection juridique ou d'assurance dommages-ouvrage, etc.

Deux éléments majeurs expliquent les difficultés rencontrées en matière d'assurance :

1. Les sinistres sont fréquemment gérés par des sociétés de courtage en assurances qui sont en réalité des filiales des syndicats. Pour éviter d'augmenter la sinistralité des immeubles qu'ils ont dans leur portefeuille, certains font volontairement traîner la gestion des dossiers, voire ne les déclarent pas.
2. Les conventions assurantielles et en particulier la CIDRE (Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à recours en dégâts des Eaux) ont complexifié la gestion et le suivi des sinistres.
D'ailleurs, depuis le 1^{er} juin 2018, des changements importants sont intervenus puisque la convention IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble) est venue remplacer la CIDRE impliquant la mise en place de nouvelles règles.

Face à ces évolutions, l'ARC a mis en place deux dispositifs.

I. UNE FORMATION SUR LES CONTRATS D'ASSURANCE ET LA GESTION DES SINISTRES

L'assurance en copropriété est un domaine très vaste qui va de l'analyse des différents contrats en présence jusqu'à l'indemnisation du sinistre en passant par son suivi, qui peut nécessiter l'intervention de plusieurs tiers, comme un expert.

Il est donc essentiel aussi bien pour le conseil syndical que pour le syndic bénévole non seulement de bien comprendre l'objet et le contenu des différents contrats d'assurance, mais aussi de savoir comment suivre un dossier et en particulier lorsqu'il s'agit de sinistres.

Pour cela, l'ARC va organiser le **jeudi 21 mars 2019** une formation d'une journée sur le thème « Les assurances en copropriété ».

Cet événement sera assuré par une formatrice experte dans ce domaine afin de permettre à tout public de maîtriser l'ensemble des notions, même celles qui peuvent paraître complexes.

L'ensemble de l'exposé sera projeté sur écran géant.

Trois thèmes seront abordés :

- Les différents contrats d'assurance et les points de vigilance.
- La gestion des sinistres avec la nouvelle convention IRSI.
- Les garanties en matière de travaux.

A la fin de chaque thème, un temps de questions-réponses sera proposé.

Cette formation se déroulera à l'Espace Charenton, au 327 rue de Charenton, 75012 Paris de 9h30 à 18h00 avec une pause de 13h00 à 14h00. Compte tenu des frais de logistique et du coût d'intervention de l'experte, **une participation d'un montant de 8 euros est demandée.**

Pour s'inscrire il suffit de compléter le coupon ci-contre, et de l'envoyer à l'ARC au 27 rue Joseph Python, 75020 Paris, accompagné du règlement.

II. DES PERMANENCES ASSURANTIELLES

A partir d'octobre, tous les premiers mercredi du mois, seront organisées des permanences assurantielles qui seront assurées par une experte.

Concrètement, jusqu'à la fin de l'année 2018, trois dates sont proposées : **le 3 octobre, le 7 novembre et le 5 décembre**. Ces consultations se dérouleront entre 14h00 et 18h00.

L'entretien sera d'une **durée maximale de 45 minutes pour un coût de 28 euros TTC.**

Conformément à l'article 27 du décret du 17 mars 1967, ces frais pourront être pris en charge par le syndicat des copropriétaires, à partir du moment où il s'agit de questions qui concernent l'immeuble.

Pour obtenir un rendez-vous, il suffit de contacter le standard de l'ARC au **01 40 30 12 82.**

Afin d'obtenir les renseignements les plus pertinents possibles, l'adhérent devra se munir d'un dossier le plus complet possible, notamment des conditions générales et particulières du contrat concerné. ■

COUPON DE PREINSCRIPTION

N° d'adhérent collectif :
à jour de la cotisation

Nom : Prénom :

Mail :

N° de téléphone :

Type d'adhésion :

Conseil Syndical Syndic bénévole Autre

Coupon à retourner :

Association des Responsables de Copropriété
27, rue Joseph Python - 75020 Paris

Quel conseiller syndical êtes-vous ?

A travers les années, le conseil syndical s'est imposé dans les copropriétés comme étant le véritable organe de contre-pouvoir du syndic assumant une fonction de contrôle et d'assistance.

Ceci étant, le conseil syndical peut être plus ou moins efficace en fonction des membres qui le compose et surtout des motivations qui ont incité chacun d'eux à présenter leur candidature.

C'est dans ce cadre que nous vous soumettons ce questionnaire pour évaluer quel type de conseiller syndical vous êtes.

La procédure est simple, vous répondez aux questions en comptabilisant le nombre de réponses A, B ou C que vous obtenez. En fonction du résultat majoritaire, vous pouvez consulter l'analyse figurant en bas du questionnaire.

1. Quelle était la première motivation de votre implication dans la vie de la copropriété ?

- A. Conserver mon patrimoine en l'état sans dépenses onéreuses.
- B. Faire baisser les charges.
- C. Mettre à disposition de la copropriété mon savoir-faire.

2. Comment voyez-vous le fonctionnement du conseil syndical ?

- A. Le conseil syndical ne se réunit que sur invitation du syndic et donne son avis sur les questions posées par ce dernier.
- B. Des membres du conseil syndical demandent de temps en temps à être reçus par le syndic et rendent compte aux autres par mail.
- C. Le conseil syndical doit organiser son activité en toute autonomie du syndic et proposer son propre agenda.

3. Participez-vous à toutes les réunions du conseil syndical ?

- A. Non, seulement quand le sujet m'intéresse.
- B. Oui, autant que possible.
- C. Oui, c'est moi qui les organise.

4. Invitez-vous les autres membres à tenir la réunion du conseil syndical chez vous ?

- A. Jamais.
- B. De temps en temps.
- C. Toujours, vu que j'en suis le président.

5. Avez-vous envisagé de vous proposer en tant que président ?

- A. Non, jamais, très peu pour moi.
- B. Pas tant qu'il y a quelqu'un qui assure bien ce rôle.
- C. Oui, je me suis proposé spontanément ou j'attends mon heure pour me proposer.

6. Les tâches au sein du conseil syndical doivent-elles être spécialisées (comptabilité, contentieux, gros travaux, etc.) ?

- A. Non c'est inutile, les membres du conseil doivent tous avoir les mêmes prérogatives.
- B. Non, nous essayons d'être polyvalents.
- C. Oui, il est plus efficace que chacun soit spécialisé dans un domaine.

7. S'il y a une fête des voisins dans la copropriété, participez-vous à son organisation ?

- A. Non, je laisse cela aux autres.
- B. Il n'y a jamais de fête des voisins dans ma copropriété.
- C. Oui, et c'est moi qui l'organise.

8. Quel rôle, selon-vous, doit avoir le conseil syndical à l'égard du syndic ?

- A. Uniquement de s'assurer de la maîtrise des charges.
- B. Plutôt d'aider le syndic à accomplir correctement sa mission.
- C. Superviser la gestion de la copropriété et donner les impulsions nécessaires au syndic.

9. Selon vous, quelle implication doit avoir le conseil syndical dans la lutte contre les impayés ?

- A. Aucune, c'est le travail du syndic.
- B. Le conseil syndical doit essayer de comprendre les raisons des impayés et conseiller le syndic sur la conduite à tenir au cas par cas.
- C. Le conseil syndical doit convenir avec le syndic d'un calendrier des actions de recouvrement et veiller à son application sans faiblesse ni retard.

10. Participez-vous à la vérification des comptes de votre copropriété ?

- A. Jamais, je ne m'intéresse pas trop aux comptes ou bien je n'ai pas le temps.
- B. De temps en temps, s'il faut donner un coup de main, ou quand j'en ai la disponibilité.
- C. Systématiquement, je tiens à ne pas laisser passer cette occasion de m'intéresser à la gestion de mon syndic.

11. Lors de la discussion sur le budget prévisionnel, à votre avis, le conseil syndical doit :

- A. Tenter de le réduire au maximum.
- B. Proposer plutôt un budget confortable pour avoir un peu d'argent à rendre aux copropriétaires.
- C. Veiller à ce que tous les postes soient correctement provisionnés et exiger du syndic systématiquement une analyse des écarts, au moins sur les postes importants.

12. Concernant les gros travaux, considérez-vous que le rôle du conseil syndical est :

- A. De freiner au maximum, le syndic ayant tendance à proposer trop de travaux pour se faire des honoraires.
- B. De tenir compte des capacités contributives des copropriétaires pour ne pas risquer les impayés.
- C. De faire réaliser un plan pluriannuel de travaux permettant d'éviter à l'immeuble de se dégrader, et de le faire appliquer en le finançant par le fonds de travaux et en assurant les financements complémentaires appropriés pour les copropriétaires aux revenus modestes.

13. Considérez-vous que le conseil syndical doit être moteur pour la rénovation énergétique ?

- A. Non, car je ne crois pas à la rentabilité des opérations envisageables.
- B. Oui, car le coût du chauffage pèse lourdement sur le budget des copropriétaires les plus modestes.
- C. Oui, car une meilleure étiquette énergétique favorise la valorisation des appartements.

14. Vous tenez-vous régulièrement informé des nouvelles réglementations concernant la copropriété ?

- A. Non, je fais confiance aux autres pour cela.
- B. De temps en temps, par la presse grand public ou via les informations diffusées par le syndic.
- C. Oui, systématiquement, via les magazines spécialisés et Internet, je n'attends pas le syndic pour cela.

15. Qu'attendez-vous des copropriétaires pour votre engagement au conseil syndical ?

- A. Pas grand-chose.
- B. De la sympathie, sinon de la reconnaissance.
- C. Du respect pour le travail accompli.

16. Souhaiteriez-vous que de nouveaux membres intègrent le conseil syndical ?

- A. Oui, comme cela on sera plus nombreux à faire le travail.
- B. Oui car nous pourrions connaître de nouvelles personnes et bénéficier de nouvelles sensibilités.
- C. Pas trop souvent, car j'ai mis du temps à constituer une équipe qui a une expérience commune de travail et l'arrivée de nouveaux membres la déstabiliserait.

RÉSULTATS

Plus de réponses A : vous vous êtes porté candidat plus pour être au courant des actions menées par le conseil syndical, que pour participer activement à la gestion de la copropriété. Cela reste un bon début mais ce n'est pas suffisant. Vous pouvez vous impliquer davantage pour la collectivité, en commençant par vous investir dans des dossiers qui vous intéressent particulièrement et qui peuvent avoir un intérêt direct pour vous.

Plus de réponses B : vous êtes engagé pour la collectivité sans vous mettre en avant. Votre altruisme vous honore ! Néanmoins, chaque membre du conseil syndical doit apporter sa plus-value et ne pas laisser forcément ceux qui ont le ton plus haut imposer leur vision. N'oubliez pas que vous êtes, au même titre que les autres membres du conseil syndical, élu par l'assemblée générale.

Plus de réponses C : vous êtes impliqué et un vrai leader dans votre copropriété. Vous êtes sûrement le président du conseil syndical ou du moins avez tout le charisme pour l'être. La copropriété a de la chance de vous avoir. Ceci étant, il est important de faire participer les autres membres du conseil syndical et de ne pas forcément vouloir avoir toujours le dernier mot. Même si vous savez dans quelle direction vous voulez travailler, n'oubliez pas de communiquer, aussi bien au sein du conseil syndical que de la copropriété, les actions que vous menez.



UNE ACTION ADMINISTRATIVE POUR CENSURER L'ARRÊTÉ NOMMANT L'ARC AU SEIN DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE DES GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES

À la suite de la promulgation d'un arrêté, datant du 27 décembre 2017, nommant l'ARC comme la principale association représentative des employeurs au sein de la Commission mixte paritaire des gardiens et employés d'immeuble, une action a été engagée devant le Tribunal Administratif pour le censurer.

La demande émane d'un syndicat de copropriétaires qui

après investigation s'avère être l'immeuble du vice-président de l'UNIS. Une affaire donc très intéressante à suivre, sachant que l'ARC a pu démontrer que la demande de censure est irrecevable.

Deux articles ont été publiés sur le site de l'ARC et sont disponibles à partir des liens suivants : www.arc-copro.com/qrcr et www.arc-copro.com/43h4 ■

Les résultats du nouvel Observatoire Patrimonial des Copropriétés (OPC)

Chaque année, l'ARC présente les résultats de l'évolution des charges de copropriété à travers son observatoire qui intègre plus de 2 000 annexes comptables de différentes copropriétés sur l'ensemble du territoire français.

Cet observatoire, qui fête cette année ses dix ans, est devenu un réel repère pour l'ensemble des acteurs et professionnels de l'immobilier qui s'appuient sur ces données pour élaborer leurs propres études.

De plus, il permet aux conseils syndicaux et aux syndicats bénévoles d'identifier, au sein de leurs immeubles, les postes de charges en dérive afin de prendre les mesures nécessaires pour mieux les maîtriser.

En parallèle, l'ARC a voulu développer un nouvel observatoire qui va se focaliser sur les données « patrimoniales » des copropriétés.

Cet outil se justifie compte tenu du fait que les gouvernements successifs ont imposé plusieurs obligations à l'égard des copropriétés sans véritablement étudier l'impact que cela entraîne sur l'équilibre financier des immeubles privés.

On peut citer, entre autres, l'obligation de mise en conformité des ascenseurs, l'obligation de diagnostics en tous genres, l'obligation récente d'individualisation des frais de chauffage.

Ce problème est d'autant plus d'actualité que les ministères de la Cohésion des Territoires et de l'Environnement souhaitent à présent renforcer les obligations en matière de travaux de rénovation énergétique sans savoir si les syndicats des copropriétaires sont en mesure de les financer.

Pour avoir une première visibilité, la loi ALUR a mis en place le registre de la copropriété qui est censé récupérer les données comptables et financières de l'ensemble des immeubles privés.

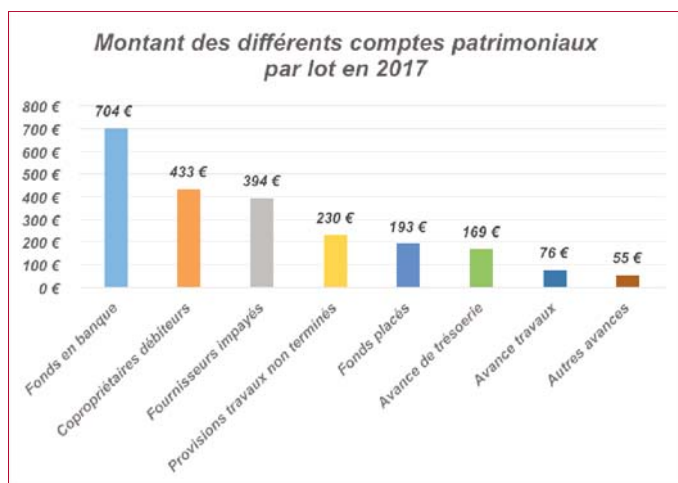
Néanmoins, il semble que les premiers résultats ne soient pas suffisamment consolidés et surtout n'ont pas le recul nécessaire pour déterminer s'il s'agit d'une situation ponctuelle ou au contraire structurelle.

L'Observatoire Patrimonial des Copropriétés (OPC), conçu par l'ARC, est donc aujourd'hui le seul outil fiable qui permet de connaître la situation des copropriétés et son évolution au cours des quatre dernières années (2014-2017).

Comme nous allons le constater les résultats sont inquiétants car ils mettent en exergue une fragilisation financière des copropriétés

qui s'accroît d'années en années, imposant des mesures rapides de redressement.

Voici un aperçu des comptes financiers et des capitaux par lot principal en 2017.



I. UNE PRÉSENCE INFINITÉSIMALE DE COPROPRIÉTÉS QUI PRÉSENTENT UN COMPTE BANQUE DÉBITEUR EN FIN D'EXERCICE MAIS QU'IL FAUT RELATIVISER

Selon les résultats obtenus, la quasi-totalité des copropriétés (99,5 %) présente en fin d'exercice un solde de banque positif.

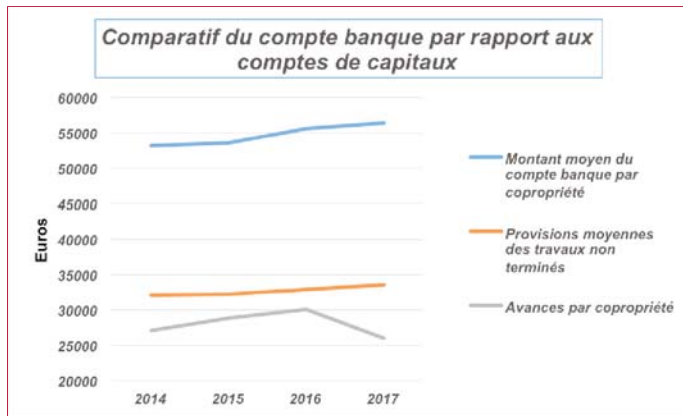
Cet élément est intéressant à souligner car pour inciter les copropriétés à voter la dérogation de compte bancaire séparé (pour celles de moins de 16 lots), les syndicats évoquent souvent le risque de découvert bancaire. Or, celui-ci est en réalité extrêmement marginal.

Le solde du compte banque a même tendance à augmenter au cours des années puisque si l'on prend l'ensemble des copropriétés, entre 2014 et 2017, le montant moyen est passé de 53 277 euros à 56 545 euros.

Cette évolution est conforme à l'augmentation du budget prévisionnel sur cette même période, qui est de 6 %.

Ce constat, qui semble plutôt positif, doit tout de même être nuancé par trois éléments :

- les fournisseurs à payer représentent plus de la moitié du solde du compte banque (57 %) (voir chapitre IV) ;
- la création des comptes de réserve (voir chapitre II) ;
- les travaux non terminés en nette augmentation (voir chapitre IV).



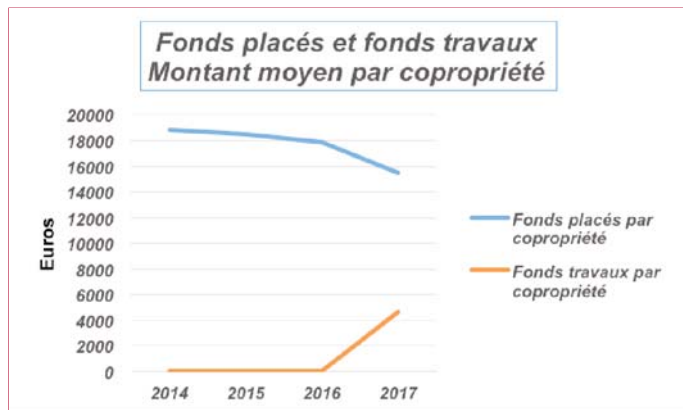
Autrement dit, le solde positif figurant sur le compte banque trouve en partie son origine dans le retard de paiement des fournisseurs et dans la présence de provisions travaux non terminés ou d'avances payées de manière partielle ou totale qui, d'un côté, augmentent la trésorerie disponible et, de l'autre, aggravent les impayés (voir chapitre VII).

En parallèle, on peut aussi relever en 2017 une nette augmentation des copropriétés ayant placé des fonds, sachant qu'entre 2014 et 2016 seuls 32 % des immeubles en disposaient, alors qu'en 2017 le taux est passé à 70 %.

Sans aucun doute, l'obligation de mettre en place un fonds travaux qui contraint de déposer les sommes sur un compte rémunéré explique cette augmentation subite.

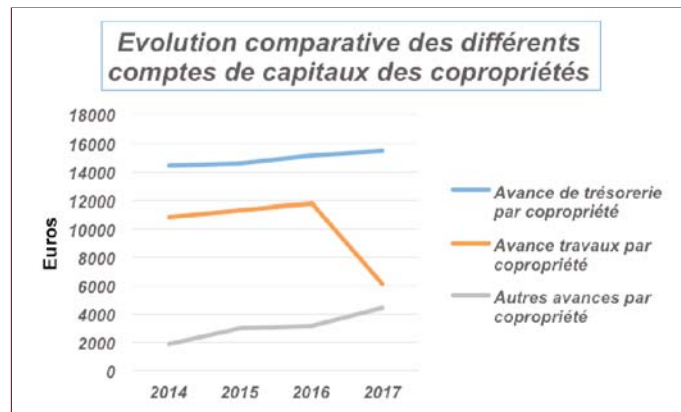
Le montant moyen des fonds placés par copropriété en 2017 est de 15 466 euros alors qu'en 2014 il était de 18 878 euros ce qui représente une baisse de 18 %.

Ce recul s'explique logiquement par l'obligation pour l'ensemble des copropriétés de disposer d'un compte bancaire rémunéré pour placer les sommes afférentes aux fonds travaux, baissant ainsi la moyenne constatée puisque la plupart ont cotisé uniquement le taux minimal de 5 % du budget prévisionnel.



II. LA CONSTITUTION DE COMPTES DE RÉSERVE QUI PERFUSENT LA TRÉSORERIE DISPONIBLE

De manière générale, la présence de comptes de réserves est en progression alors que les sommes constituées sont en baisse.



En effet, en 2014 elles étaient de 27 070 euros, pour passer en 2017 à 24 064 euros.

Cette baisse sensible de 11 % trouve son origine dans la réduction des sommes affectées à l'avance travaux qui, de toute évidence, ont été utilisées en partie pour constituer le fonds travaux obligatoire (voir point suivant).

En 2017, 78 % des immeubles ont une avance de trésorerie, 26 % ont une avance travaux et 11 % ont un compte « autres avances ».

Bien que le budget prévisionnel ait augmenté de 6 % au cours de ces quatre dernières années, l'avance de trésorerie est plutôt stabilisée puisqu'en 2017 elle était de 13 357 euros, ce qui correspond à 1,5 mois du budget prévisionnel de l'exercice soit un ratio de 1,5/12.

Ce point est intéressant, car bien souvent les syndicats essaient d'imposer à l'assemblée générale une mise à niveau de l'avance de trésorerie par rapport au budget prévisionnel, alors que cela n'est pas un impératif réglementaire.

En effet, l'article 35 du décret du 17 mars 1967 fixe un seuil maximal de 2/12 du budget prévisionnel, sans en aucun cas imposer qu'il soit atteint.

En revanche, on peut relever une nette augmentation de la création d'autres comptes d'avance, sachant qu'en 2014 seulement 11 % des copropriétés en disposaient, avec un montant moyen par copropriété de 1 865 euros, alors qu'en 2017, ce taux est passé à 16 % avec un montant moyen de 4 452 euros, soit une augmentation de 139 %.

Ce constat est important car, généralement, ce compte est créé pour pallier les impayés de charges nécessaires au règlement des fournisseurs.

D'ailleurs, ce compte comble en partie les impayés de charges.

Il s'agit d'un symptôme sérieux qui confirme l'augmentation de la fragilité des copropriétés qui, de fait, contraint à une solidarité entre copropriétaires pour faire face au paiement des fournisseurs.

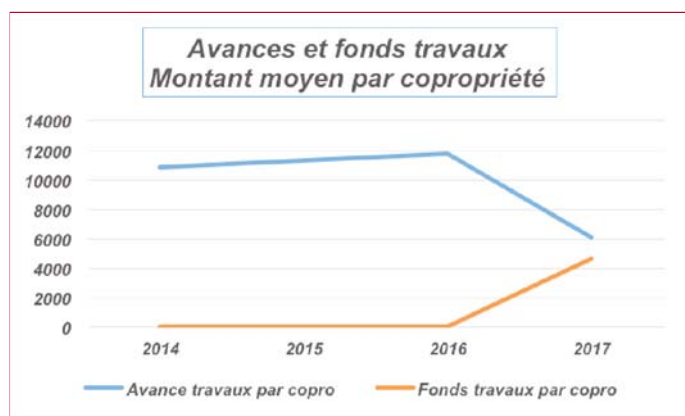
III. UN FONDS TRAVAUX QUI COMMENCE DOUCEMENT À PRENDRE SA PLACE EN SUBSTITUANT L'AVANCE TRAVAUX

Selon notre observatoire, seules 66 % des copropriétés ont constitué un fonds travaux au sein de leur copropriété.

Le taux moyen reste étonnamment bas sachant qu'il s'agit d'une obligation légale entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

Il est plus important pour les copropriétés de moins de 50 lots puisqu'il est de 68 %, alors que pour celles de plus de 50 lots il est de 62 %.

En moyenne, le fonds travaux est de 4 654 euros par copropriété, ce qui ramené par lot représente une somme de 106 euros, correspondant sensiblement au taux de 5 % prescrit par la loi ALUR sur la base d'un budget prévisionnel moyen de 2 000 euros par lot.



On peut tout de même s'inquiéter de la faiblesse de ce montant du fait que le budget travaux moyen annuel constaté sur une période de 30 ans représente 35 % du budget prévisionnel.

Dans l'idéal, il faudrait que le fonds travaux moyen annuel par lot soit de 700 euros, ce qui est loin d'être le cas.

De toute évidence, la fixation minimale du fonds travaux ne devrait pas être estimée sur la base du budget prévisionnel mais sur les réels travaux que doit entreprendre la copropriété sur les dix prochaines années.

En parallèle, il est intéressant de relever que le fonds travaux n'a pas été forcément constitué par des nouveaux appels de fonds, mais par un transfert partiel des sommes affectées à l'avance travaux.

En effet, si l'on étudie l'évolution du montant moyen de l'avance travaux par copropriété entre 2016 et 2017, on constate qu'il est passé de 11 807 euros à 6 065 euros, soit une différence de 5 742 euros, ce qui, grosso modo, correspond au montant moyen du fonds travaux constitué en 2017 (4 452 euros).

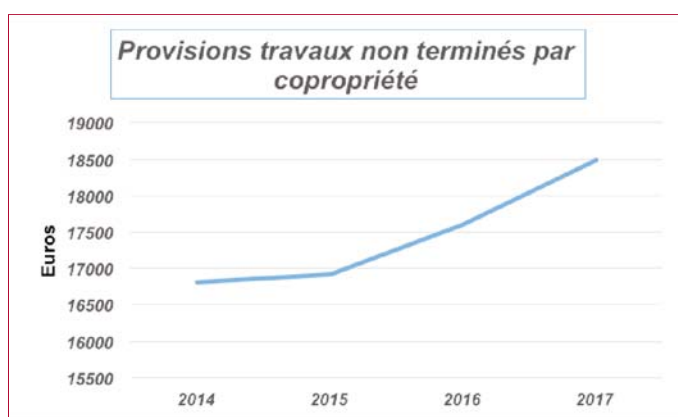
La différence peut s'expliquer soit par le vote en assemblée générale de l'utilisation de l'avance travaux pour financer des travaux, soit par une demande de remboursement partiel des sommes au profit des copropriétaires.

IV. LA PRÉSENCE DE COMPTES «PROVISIONS DE TRAVAUX NON TERMINÉS » EN NETTE AUGMENTATION

L'étude démontre que, à travers les années, de plus en plus de copropriétés constituent des comptes « travaux non terminés ».

Il s'agit de sommes appelées auprès des copropriétaires pour des travaux votés qui ne sont pas terminés en fin d'exercice, impliquant des sommes appelées et non utilisées.

Entre 2014 et 2017, le taux de présence de ce type de compte dans les copropriétés est passé de 47 % à 55 %, avec un montant moyen appelé par copropriété qui est passé de 16 807 euros à 18 943 euros, soit une augmentation de 10 %.



Ce qu'il est important de souligner est que les sommes appelées pour des travaux non encore terminés peuvent remonter à plusieurs exercices.

Il s'agit donc d'un « jeu de dupes » qui consiste à appeler des travaux en intégralité pour en réaliser une partie, conservant en trésorerie les sommes réglées, et ensuite voter d'autres travaux pour procéder de la même façon ou pour financer les précédents travaux votés.

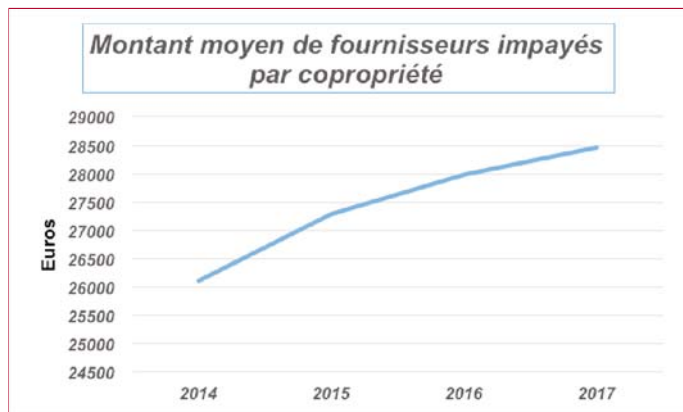
Ce constat explique également l'augmentation de la trésorerie disponible puisqu'il s'agit de fonds appelés et payés de manière totale ou partielle par les copropriétaires sans qu'ils ne soient utilisés.

V. UN MONTANT DE FOURNISSEURS IMPAYÉS IMPORTANT MAIS EN STAGNATION

La présence de fournisseurs à payer en fin d'exercice est très importante, sachant qu'en 2017 elle était de 94 %.

Ce taux augmente pour les copropriétés de plus de 50 lots puisqu'il passe à 97 %.

En 2017, pour les copropriétés de moins de 50 lots, le montant des fournisseurs impayés était de 238 € par lot, alors que pour les copropriétés de plus de 50 lots, il passe à 394 € par lot soit un écart d'environ 66 %.



Le montant moyen des fournisseurs impayés paraît très inquiétant puisqu'il représente près de 20 % du budget prévisionnel moyen.

Ce taux avoisine le seuil d'endettement qui généralement interdit à une banque de concéder un emprunt.

Il serait intéressant d'analyser l'antériorité des dettes fournisseurs afin de définir s'il s'agit principalement de dettes contractées en fin d'exercice ou au contraire de factures de longue date dont le syndic retarde volontairement le règlement.

Il semble que les copropriétés aient atteint une saturation financière, ne leur permettant plus de payer dans les délais les fournisseurs.

Ceci étant, on peut tout de même présenter une autre analyse qui peut expliquer l'intérêt qu'ont les syndics à retarder le paiement des fournisseurs.

Il s'agit d'une rémunération octroyée par les banques aux syndics en tant qu'apporteur d'affaires à partir du moment où ils garantissent à l'établissement un montant de fonds global des copropriétés mandantes toujours disponible.

C'est ainsi qu'ils peuvent être amenés à retarder le paiement des fournisseurs même si la copropriété dispose d'une trésorerie suffisante entraînant parfois des pénalités de retard que la copropriété doit supporter.

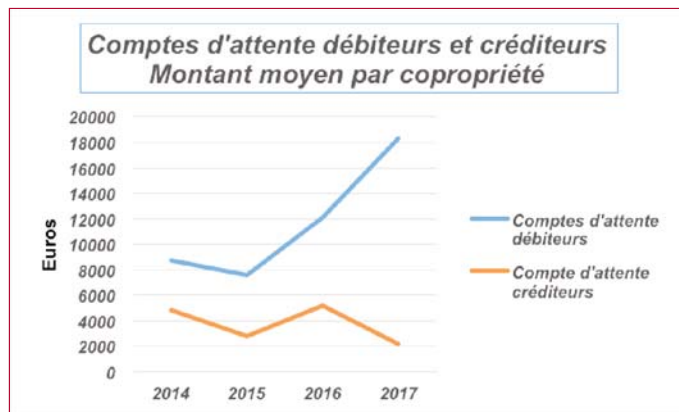
VI. UNE PRÉSENCE IMPORTANTE DES COMPTES D'ATTENTE MALGRÉ LES LIMITES PRÉVUES PAR LE DÉCRET COMPTABLE

Les comptes d'attente présentent des sommes qui n'ont pas encore été réparties. Ils peuvent être soit créditeurs, soit débiteurs.

L'article 10 de l'arrêté comptable du 14 mars 2005 précise que ces comptes doivent être soldés en fin d'exercice, ou à défaut justifiés ligne par ligne.

Or, au cours de ces quatre dernières années, le taux de présence de comptes d'attente débiteurs, même s'il stagne, reste tout de même important puisqu'il est de 52 %.

En revanche, le montant moyen par copropriété a augmenté de manière spectaculaire puisqu'il est passé entre 2014 et 2017 de 8 719 euros à 18 303 euros, soit une augmentation de 110 %.



Ce montant trouve principalement son origine dans la réalisation de travaux, dont le montant dépasse celui voté, impliquant que les syndics préfèrent affecter la différence en comptes d'attente, plutôt que de présenter des annexes comptables avec une campagne travaux déficitaire.

En parallèle, la présence de comptes d'attente créditeurs a augmenté de 9 % en quatre ans (passant de 46 % à 55 %), alors que le montant moyen par copropriété a baissé sensiblement passant de 4 878 euros à 2 186 euros.

Sur ce compte figurent principalement les copropriétaires vendeurs créditeurs ou les indemnités d'assurance non réparties.

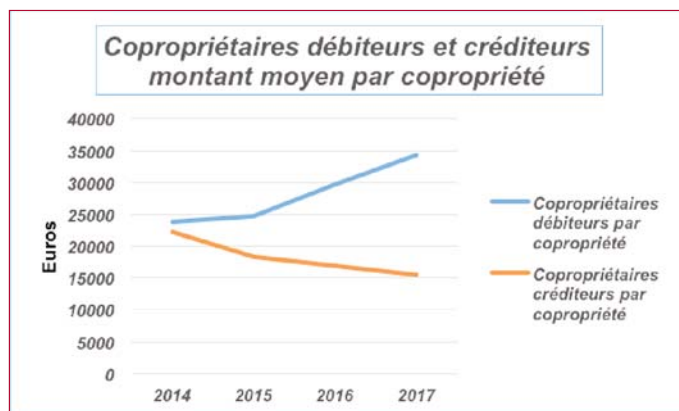
La vigilance comptable de plus en plus accrue du conseil syndical a donc permis d'éviter que des sommes stagnent en comptes d'attente créditeurs pour être soit affectées en compensation des charges, soit réparties entre les copropriétaires dans le cadre de la régularisation.

VII. UNE AUGMENTATION SENSIBLE DES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS

Depuis 2014, le taux de présence de comptes copropriétaires débiteurs augmente sachant qu'entre 2014 et 2017 il est passé de 95 % à 97 %.

Ce qui est le plus inquiétant, c'est que sur cette même période, la dette moyenne des copropriétaires débiteurs par copropriété a augmenté de 26 %, puisque le montant moyen est passé de 29 876 à 37 611 euros.

Le montant moyen des copropriétaires débiteurs représente



29 % du budget prévisionnel, impliquant qu'un nombre important d'immeubles sont susceptibles d'être concernés par une procédure d'alerte.

Ce constat est d'autant plus inquiétant que le budget prévisionnel n'a quant à lui augmenté que de 6 %.

De toute évidence, il semble que ce sont les dépenses nécessitées par les travaux d'entretien et de maintenance qui expliquent, en grande partie, l'augmentation « violente » du montant des impayés par copropriétaire.

Même si le montant moyen représente pour 74 % des copropriétaires débiteurs moins de 15 % du budget prévisionnel, on constate une dérive lente mais progressive vers un taux qui bascule entre 20 et 25 %.

En effet, entre 2014 et 2017, le taux moyen d'impayés supérieur à 10 % est passé de 36 % à 34 %, alors que celui supérieur à 20 % est passé de 16 à 20 %.

| Taux d'impayés par rapport au budget prévisionnel en 2017 | > 10 % | > 15 % | > 20 % | > 25 % |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Pourcentage des copropriétés concernées | 34 % | 26 % | 20 % | 14 % |

CONCLUSION

Ces premiers résultats, que l'on pourra affiner en fonction des caractéristiques des immeubles et des lots qui les composent, apportent déjà un constat clair qui est une fragilisation patrimoniale des copropriétés qui s'aggrave lentement mais sûrement au cours des années.

Le système économique des copropriétés est biaisé par un système de cavalerie qui consiste à compenser les impayés de charges soit par un budget prévisionnel surestimé, soit par des appels de fonds complémentaires que l'on détourne de leur objet.

L'exemple le plus pertinent est les provisions pour travaux non terminés (compte 120) qui permettent en réalité de renflouer la trésorerie disponible.

D'ailleurs, il est intéressant de souligner que la situation financière des copropriétés ne suit pas celle des copropriétaires.

Alors qu'on constate un enrichissement des copropriétés, avec une trésorerie qui augmente, on relève en parallèle un appauvrissement des copropriétaires, dont le taux d'impayés est plus important.

Ce point doit être souligné car il démontre que les syndicats ont réussi à mener une politique qui permet d'augmenter la trésorerie disponible des copropriétés.

Cela soit pour générer à leur profit des intérêts financiers, lorsque l'immeuble a voté la dérogation de compte bancaire séparé ou lorsqu'il en a un faux, soit lorsqu'il a des accords avec la banque en tant qu'apporteur d'affaires.

Sans grande surprise, l'augmentation effrénée du budget prévisionnel, qui est bien supérieure à l'inflation, est l'une des principales causes des difficultés financières des copropriétaires.

Notre première préconisation est donc d'imposer aux syndicats une obligation de mise en concurrence des prestataires afin de faire baisser les dépenses de l'exercice et l'estimation du budget prévisionnel.

Selon notre Observatoire des charges (OSCAR), les possibilités d'économie sont importantes puisqu'elles peuvent atteindre 20 à 30 % du budget prévisionnel.

Ceci étant, une autre raison explique cette situation qui est la réalisation de travaux d'entretien ou de maintenance qui sont réalisés de manière isolée et par à-coups, aggravant les charges de copropriété.

Ce constat milite pour une deuxième préconisation qui est une planification dans le temps des travaux d'entretien, de maintenance ou de rénovation qu'il sera nécessaire de réaliser, permettant de mieux déterminer le montant du fonds travaux à constituer par copropriété.

Le taux d'impayés reste très inquiétant car il paralyse les copropriétés dans la réalisation des travaux de maintenance et de rénovation qui sont pourtant nécessaires et difficilement reportables.

Le traitement des impayés par le syndic semble insuffisant, voire lacunaire, compte tenu du montant des impayés qui n'a cessé d'augmenter au cours de ces quatre dernières années.

Pourtant, la loi sur la copropriété a prévu plusieurs dispositifs spécifiques en matière de recouvrement des charges.

On peut citer la procédure de déchéance du terme ou encore le super privilège octroyé au syndicat des copropriétaires.

Selon notre analyse, une des raisons expliquant ce constat est que la gestion des impayés est avant tout pour les syndicats un moyen de rémunération complémentaire substantielle avec la facturation d'actes à des prix prohibitifs.

Les syndicats sont donc intéressés à faire trainer les impayés, pouvant ainsi facturer plusieurs mises en demeure ou lettres de relance plutôt que d'agir rapidement.

Notre troisième préconisation est donc de renforcer les obligations à l'égard du syndic en matière de recouvrement des charges.

Dès les premiers impayés, le syndic doit justifier en assemblée générale des actions menées et des éventuels blocages rencontrés.

L'avocat de la copropriété devra être nommé non plus par le syndic mais désigné en assemblée générale, permettant de le révoquer si les procédures menées ne sont pas suffisamment efficaces.

Cet OPC a le mérite de mettre les pouvoirs publics face à la réalité de la situation, imposant à présent que les évolutions législatives et réglementaires soient cohérentes avec les capacités financières des copropriétés et des copropriétaires.

De plus il permet de confirmer la responsabilité du syndic, assisté par le conseil syndical, pour administrer, voire redresser la copropriété, ce qui impose une réelle implication dans la gestion courante et prévisionnelle de l'immeuble, aussi bien sur les dépenses de fonctionnement que sur les travaux. ■

Le vrai/faux sur les pouvoirs du copropriétaire

Bien que l'ARC ait pour objet principal de défendre et représenter les responsables de copropriété, à savoir les conseillers syndicaux et les syndic bénévoles, il est tout de même intéressant de faire un point sur les pouvoirs donnés par la loi aux copropriétaires.

Cela est nécessaire car un responsable de copropriété est avant tout un copropriétaire qui doit connaître l'étendue de ses prérogatives, évitant les intox de certains syndicats qui essaient de les limiter.

A travers ce VRAI/FAUX nous allons donc reprendre les affirmations les plus courantes des syndicats et vérifier si elles sont exactes ou au contraire erronées.

1

AU MOTIF QUE JE NE SUIS PAS MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL, LE SYNDIC N'A PAS À ME DONNER ACCÈS AUX JUSTIFICATIFS DES CHARGES



VRAI et **FAUX**. L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR impose au syndic de mettre

à la disposition de tous les copropriétaires l'ensemble des documents nécessaires au contrôle de comptes.

En effet, cet article présente une liste de pièces justificatives qui est précédée du terme « notamment », impliquant que le copropriétaire peut avoir accès à tous les documents.

Néanmoins, il en revient au syndic de déterminer la période pendant laquelle le copropriétaire peut réaliser ce contrôle qui doit se situer entre la convocation de l'assemblée générale et sa tenue en respectant les dispositions prévues par le décret n°2015-1907 du 30 décembre 2015.

2

LE SYNDIC EST TENU DE PRÉVOIR DANS L'EXTRANET DE LA COPROPRIÉTÉ UN ESPACE INDIVIDUALISÉ POUR CHACUN DES COPROPRIÉTAIRES AFIN QU'ILS PUISSENT SUIVRE L'ÉVOLUTION DE LEUR SITUATION COMPTABLE



FAUX. L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic de mettre à la disposition de la copropriété un espace dématérialisé sécurisé avec deux accès dédiés, l'un pour le conseil syndical et l'autre pour les copropriétaires.

En revanche, rien ne lui impose de prévoir un accès individualisé pour chacun des copropriétaires afin de connaître leur situation comptable ou pour procéder aux règlements des appels de fonds.

Ceci étant, de nombreux syndicats professionnels prévoient cette option, d'une part, pour gagner du temps ou, d'autre part, pour inciter les copropriétaires à payer en ligne afin de bénéficier, en toute illégalité, des règlements, sachant que le compte crédité est celui du syndic.

Pour éviter cet abus, il faudra contrôler que le compte bénéficiaire est bien celui de la copropriété et non celui du syndic.

3

JE SUIS EN DROIT DE RÉCLAMER AUPRÈS DU SYNDIC UNE COPIE DE LA FEUILLE DE PRÉSENCE DE LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



VRAI. L'article 33 du décret du 17 mars 1967 donne une possibilité à tout copropriétaire de réclamer au syndic une copie des

extraits des procès-verbaux des assemblées générales ainsi que de ses annexes dans lesquelles on retrouve notamment la feuille de présence des copropriétaires.

Ce document est important car il permet de vérifier les votes pris en assemblée générale et d'engager une éventuelle procédure judiciaire en annulation s'il est constaté une erreur dans le calcul des voix.

4

LE SYNDIC AFFIRME QUE TOUTE PROPOSITION DE QUESTION PORTÉE À L'ORDRE DU JOUR ÉMANANT D'UN COPROPRIÉTAIRE DOIT ÊTRE VALIDÉE PAR LE CONSEIL SYNDICAL



FAUX. L'article 10 du décret du 17 mars 1967 précise qu'à tout moment, un copropriétaire peut notifier au syndic la ou les questions qu'il souhaite voir inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Cette demande doit être notifiée au syndic en joignant à la question la résolution et les éventuelles pièces à joindre à l'ordre du jour.

Ni le syndic, ni même le conseil syndical ne peuvent refuser d'inscrire cette question à l'ordre du jour.

Le seul impératif est que la question soit envoyée suffisamment tôt pour être inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

A défaut, elle sera reportée à la suivante.

5

A PARTIR DU MOMENT OÙ JE SOUHAITE RÉALISER DES TRAVAUX PRIVATIFS QUI ONT UN IMPACT SUR LES PARTIES COMMUNES IMPOSANT L'AUTORISATION DES COPROPRIÉTAIRES, JE SUIS EN MESURE D'IMPOSER LA TENUE D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À MES FRAIS



FAUX. La loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas de disposition qui permet à un copropriétaire d'imposer unilatéralement la tenue d'une assemblée générale pour quelque question que ce soit, et ce même s'il prend à sa charge l'intégralité des frais.

En revanche, l'article 8 du décret du 17 mars 1967 impose au syndic de convoquer une assemblée générale à partir du moment où 1/4 des voix des copropriétaires en fait la demande.

Il peut donc être intéressant de vérifier si un certain nombre de copropriétaires sont intéressés par la tenue d'une assemblée générale « extraordinaire » pour imposer au syndic de la convoquer en intégrant à l'ordre du jour les différentes questions qu'ils souhaitent traiter.

Dans ce cas, il faut que dans un même courrier soit regroupées les demandes des copropriétaires représentant 1/4 des voix.

6

JE SUIS COPROPRIÉTAIRE ET GARDIEN AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ. MON SYNDIC M'INFORME QUE JE NE PEUX PAS PRÉSENTER MA CANDIDATURE POUR ÊTRE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL



VRAI. L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise clairement que « le syndic, son conjoint [...], ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical. »

Par conséquent, le gardien d'immeuble qui est bien un préposé du syndic, compte tenu du fait qu'il est sous ses ordres, ne peut pas être membre du conseil syndical même s'il est copropriétaire au sein de l'immeuble.

Il s'agit d'une mesure de précaution sachant que le syndic peut faire pression auprès du gardien copropriétaire pour obtenir des informations sur les décisions ou orientations prises par le conseil syndical.

8

LA COPROPRIÉTÉ A VOTÉ LA CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE SOLIDARITÉ, JE PEUX REFUSER DE PAYER MA QUOTE-PART AU MOTIF QU'IL S'AGIT D'UNE AVANCE ET NON D'UNE PROVISION



FAUX. A partir du moment où la copropriété a voté en assemblée générale la constitution d'un appel de fonds, ce dernier devient exigible, indépendamment de sa nature (provision, avance, fonds travaux...)

Cela résulte de l'article 35 du décret du 17 mars 1967 qui précise que le syndic peut exiger le versement des provisions, du budget prévisionnel ou pour les travaux, ainsi que les avances.

Ainsi, en cas de défaut de paiement partiel ou total, le copropriétaire pourra être poursuivi judiciairement pour le contraindre de payer l'intégralité de ses appels de fonds indépendamment de leur nature.

7

MON SYNDIC AFFIRME QU'À PARTIR DU MOMENT OÙ J'AI VOTÉ L'APPROBATION DES COMPTES, JE NE PEUX PLUS CONTESTER LA RÉPARTITION DES CHARGES INDIVIDUELLES



FAUX. L'approbation des comptes est un vote qui concerne le syndicat des copropriétaires vis-à-vis de son syndic.

Or, la répartition des charges individuelles émane de l'application du règlement de copropriété qui est une convention entre la copropriété et les copropriétaires.

Ces deux éléments sont donc distincts, impliquant que le vote de l'approbation des comptes n'interdit pas la contestation de la répartition des charges individuelles.

D'ailleurs, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit deux délais différents pour contester ces deux actes qui sont, d'une part, de deux mois pour le vote de l'approbation des comptes et, d'autre part, de dix ans pour la contestation de la répartition des charges individuelles.

9

JE ME SUIS OPPOSÉ À LA RÉALISATION DES TRAVAUX QUI MALGRÉ TOUT A ÉTÉ VOTÉE PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. JE PEUX DEMANDER UN ÉTALEMENT DU RÈGLEMENT DE MA QUOTE-PART DANS UN DÉLAI DE DIX ANS



VRAI. L'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 donne une possibilité aux copropriétaires n'ayant pas voté la réalisation de travaux, qui ont tout de même été validés par l'assemblée générale, de pouvoir échelonner le règlement de leur quote-part dans un délai maximal de dix ans.

Dans ce cas, le copropriétaire doit notifier dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale sa volonté de pouvoir bénéficier de cette disposition.

Ceci étant, celle-ci présente une lacune majeure - d'autant plus si plusieurs copropriétaires la sollicitent - sachant que la copropriété sera dans l'incapacité financière de payer l'intégralité du montant des travaux aux fournisseurs, compte tenu du fait que certains appels de fonds seront payés par échelonnement.

C'est d'ailleurs pour cela que les prochaines réformes sur le droit de la copropriété envisagent de supprimer cette mesure pour la substituer par une facilitation donnée aux copropriétaires de pouvoir bénéficier d'un emprunt collectif, n'imposant pas au syndicat de supporter le financement de l'étalement du règlement des appels de fonds.

10

LE SYNDIC PEUT REFUSER DE ME REMETTRE LA FICHE SYNTHÉTIQUE DE L'IMMEUBLE AU MOTIF QUE JE NE SUIS PAS MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL



FAUX. Tout copropriétaire est en droit de réclamer auprès du syndic la fiche synthétique de l'immeuble qui permet

d'obtenir différentes informations concernant la copropriété, telles que les données financières et techniques.

D'ailleurs, le contrat type du 26 mars 2015 prévoit dans son point 6 des pénalités de retard imputées sur les honoraires du syndic à compter de 15 jours suivant la demande.

Travaux d'entretien ou travaux d'amélioration, comment les distinguer ?



La loi du 10 juillet 1965 prévoit deux types de majorité en matière de travaux d'entretien ou de maintenance. Il peut s'agir soit de la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (article 24), soit de la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires (article 25).

Ceci étant, même pour ce dernier cas, la loi prévoit le dispositif suivant : si la résolution a obtenu en première lecture un avis favorable d'au moins 1/3 des voix des copropriétaires, alors une seconde lecture est possible, imposant uniquement le consentement de la majorité relative des voix des copropriétaires présents et représentés (article 25-1).

En revanche, les travaux d'amélioration ne bénéficient pas de cette possibilité, devant impérativement recueillir la majorité des voix du syndicat des copropriétaires à défaut d'être valablement votés.

Il est donc nécessaire de déterminer quels sont les travaux dits « d'amélioration ». Cette interrogation devient encore plus pertinente lorsqu'il s'agit de remplacer un équipement vétuste par un matériel plus performant.

A travers ce dossier, nous allons donc tout d'abord reprendre la définition légale des travaux d'amélioration pour ensuite mettre en exergue les précisions apportées par la jurisprudence.

I. UNE DÉFINITION LÉGALE DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION À PRENDRE AVEC VIGILANCE

Avant d'aborder la définition légale des travaux d'amélioration, il est important de rappeler que la loi ALUR a modifié l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, en intégrant certains travaux d'amélioration comme pouvant tout de même bénéficier d'une seconde lecture.

Voici la liste exhaustive de ces travaux :

- « A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 », les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
- L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès



À partir du moment où les travaux réalisés permettent une amélioration du service, il faut les considérer comme de l'amélioration.

sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

En parallèle, l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux d'amélioration sont : « la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ».

Par conséquent, même si au sein de la copropriété existait déjà l'équipement, à partir du moment où les travaux réalisés permettent une amélioration du service, il faut les considérer comme de l'amélioration.

C'est sur cette base que la Cour de Cassation a censuré la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence pour ne pas avoir analysé « les raisons pour lesquelles ces travaux avaient été décidés ni leurs conséquences pour les copropriétaires considérant par défaut qu'il s'agissait de travaux d'amélioration » (Cass. 3^{ème} Ch. civ., 18 janvier 2018, n°16-27470).

Le terme « amélioration » ne doit pas seulement être pris au sens littéral, autrement dit le remplacement d'un composant de l'immeuble par un autre de meilleure qualité ou procurant davantage de fonctionnalités, mais aussi comme l'ajout d'un équipement ou d'un service que ne comportait pas l'immeuble.

Dans ce cas, ce même article précise que l'assemblée générale doit définir la répartition du coût des travaux « en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ».

Cette disposition impose généralement la création d'une nouvelle clé de répartition spécifique à ce nouveau service qui doit aussi être votée en assemblée générale pour qu'elle soit retranscrite dans le règlement de copropriété, qui doit alors être publié au fichier immobilier pour qu'elle devienne opposable aux tiers.

Si la création d'un nouvel équipement ne pose pas de problème pour qualifier qu'il s'agit de travaux d'amélioration, il existe un flou juridique lorsqu'il s'agit de réaliser des travaux sur un équipement qui modifie ses caractéristiques.

Faute de précision par la loi, la jurisprudence a apporté des éclaircissements qui aujourd'hui font office de jurisprudence.



Les travaux d'amélioration ne bénéficient pas de la possibilité d'un vote en seconde lecture, ils doivent impérativement recueillir la majorité des voix du syndicat des copropriétaires. Il est donc nécessaire de déterminer quels sont les travaux dits « d'amélioration ».



II. L'ENCADREMENT DE LA JURISPRUDENCE

A travers les différents arrêts des Cours d'Appel et de Cassation, une jurisprudence constante semble se dessiner.

Il est admis le fait que remplacer un équipement ou un composant vétuste par un autre présentant des caractéristiques améliorées reste dans le cadre de l'entretien et peut par conséquent être voté à la majorité de l'article 24 ou bénéficier d'un vote en deuxième lecture. C'est ainsi qu'un arrêt de la Cour de Cassation a admis que le remplacement du revêtement d'un mur extérieur par un enduit étanche à la place de carreaux de faïence devenus introuvables entrainait dans le cadre de travaux d'entretien (Cass. 3^{ème} Ch. civ., 18 novembre 1997 n°96 13926). L'approche est donc de considérer que lorsque la copropriété réalise des travaux

qui, dus à une évolution technologique, entraînent une amélioration de l'équipement, ces derniers sont considérés comme de l'entretien.

La Cour d'Appel, confirmée par la Cour de Cassation, est même allée un cran plus loin en considérant que le changement d'un ancien ascenseur par un autre ultra-moderne ne relevait pas de l'amélioration à partir du moment où il a été prouvé qu'il s'agissait tout simplement d'une évolution technologique (Cass. 3^{ème} Ch. civ., 6 novembre 1969 n°67-13817 ou plus récemment CA Paris, Ch. 4-2, 5 décembre 2012, n° 10/23732).

Les cas de travaux d'amélioration sont en réalité extrêmement limités, impliquant qu'à présent la plupart des travaux se vote à la majorité des présents et représentés, voire à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires. ■



COMMENT CONTRÔLER QUE LE FONDS TRAVAUX EST BIEN PLACÉ SUR UN COMPTE RÉMUNÉRÉ ?

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose que les sommes afférentes au fonds travaux soient déposées sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Malgré cette exigence, de nombreux syndics appellent le fonds travaux tout en déposant les sommes sur le compte courant de la copropriété qui, dans bien des cas, présente des doutes sur son caractère « séparé ».

Afin de vérifier que les sommes sont bien placées sur un compte rémunéré, l'ARC a publié un article disponible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/sp3j ■

Les nouveaux éléments à contrôler dans le contrat type de syndic

L'ARC a publié divers articles et guides sur le thème : Comment contrôler le contrat type, surtout lorsqu'il a été établi unilatéralement par le syndic. Plus de trois ans après son entrée en vigueur, on constate de nouveaux abus qui sont plus subtiles et qui ont toujours pour même but de facturer des honoraires supplémentaires à la charge de la copropriété.

A travers ce dossier, nous n'allons pas reprendre l'ensemble des éléments à analyser dans le contrat et invitons pour cela les lecteurs à se procurer les divers guides publiés par l'ARC, dont la liste est diffusée sur le site internet à travers la rubrique « Librairie ».

En revanche, nous allons nous focaliser sur les cinq nouvelles dérives constatées pour lesquelles le conseil syndical devra être vigilant lors de la mise en concurrence des contrats de syndic ou lors du contrôle des comptes, afin de vérifier qu'il n'y a pas d'imputation d'honoraires illégale.

I. HONORAIRES DU SYNDIC AVEC EFFET RÉTROACTIF

La Cour de Cassation a rappelé à plusieurs reprises que « la désignation du syndic et son contrat ne vaut que pour l'avenir et ne peut rétroagir » (Cour de Cassation 3^{ème} c. civ. 17 juillet 1996).

Par conséquent, le syndic ne peut pas demander à l'assemblée générale de valider un contrat qui prévoit une date d'entrée en vigueur antérieure à celle de l'assemblée générale.

Malgré la jurisprudence constante, de nombreux syndics procèdent de la sorte afin d'obtenir la validation d'un contrat avec des honoraires plus élevés que ceux du précédent, dans le but de calculer l'intégralité de sa rémunération annuelle sur cette base.

Cela est bien évidemment illégal mais difficile à contrôler, sachant que les syndics camouflent cette opération avec des écritures de régularisation ou d'annulation complexes à exploiter dans les documents comptables.

Or, le principe est simple : à partir du moment où deux contrats de syndic se chevauchent sur un même exercice, les honoraires annuels doivent être calculés en respectant les rémunérations et les périodes des contrats.

Par conséquent, pour déterminer la rémunération annuelle du syndic, il faudra proratiser le montant des honoraires des deux contrats en fonction de la période qui concerne l'exercice comptable.

Prenons un exemple à partir des éléments suivants :

- L'exercice comptable va du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.
- Le premier contrat du syndic va du 1^{er} juin 2017 au 31 mai 2018, pour un montant d'honoraires de 12 000 euros.
- Le second contrat du syndic va du 1^{er} juin 2018 au 31 mai 2019, pour un montant d'honoraires de 14 500 euros.

Les honoraires de l'exercice 2018 devront être calculés de la façon suivante :

- 5 mois sur la base du premier contrat, soit 5 000 euros ((12 000/12) x5).
- 7 mois sur la base du second contrat, soit 8 458,33 euros ((14 500/12) x7).

Ainsi, les honoraires du syndic pour l'exercice 2018 seront de 13 458,33 euros et non de 14 500 euros.

L'ARC va développer prochainement un outil internet qui permettra au conseil syndical de pouvoir calculer les honoraires de base du syndic lorsque deux contrats s'appliquent sur un même exercice.

II. UNE SEULE VISITE ET UN TEMPS MAXIMUM

Le point 7.1.3 du contrat type prévoit plusieurs éléments à préciser dans le contrat type en matière de visite périodique de l'immeuble que doit assurer le syndic.

En l'occurrence, doit être défini un nombre de visites annuelles en précisant la durée « minimum » qui doit s'exprimer « en heure(s) ».

Malgré cette exigence, de nombreux syndics ne prévoient qu'une seule visite de la copropriété avec une durée inférieure à une heure ou en précisant un temps maximum.

Cela leur permet de facturer, d'une part, des visites supplémentaires et, d'autre part, des honoraires complémentaires lorsque la durée dépasse le temps fixé au contrat.

Ce type de procédé est, à plusieurs titres, illégal. En effet, le contrat type prévoit bien une obligation pour le syndic de procéder à des visites périodiques de la copropriété ce qui impose au minimum deux interventions.

De plus, le contrat précise bien qu'il s'agit d'un temps *minimum* qui doit être exprimé en heure(s) d'intervention, impliquant que le syndic ne puisse pas prévoir un temps inférieur ou égal à 59 minutes et encore moins facturer le temps supplémentaire de visite puisqu'il s'agit d'une durée minimum et non maximum.

Il faut donc contrôler que :

- le terme « minimum » figure bien dans le contrat,
- le nombre de visite est strictement supérieur à une,
- la durée de visite est bien supérieure ou égale à une heure.

III. UNE SECONDE FACTURATION POUR L'IMMATRICULATION INITIALE DE COPROPRIÉTÉ

Après avoir facturé à « prix d'or » l'immatriculation initiale des copropriétés, atteignant des sommes allant jusqu'à 5 000 euros, certains syndics facturent une seconde intervention au motif que le syndic sortant n'a pas indiqué l'ensemble

des informations ou bien que certaines d'entre elles sont erronées.

Cela peut concerner le montant du budget prévisionnel, le nombre de lots qui composent l'immeuble ou bien la date du règlement de copropriété.

Même si cela est avéré, le syndic n'est pas habilité à facturer une seconde prestation sur cette base. Et pour cause, à partir du moment où le syndicat des copropriétaires dispose de son immatriculation, la prestation est réalisée.

Les corrections effectuées après coup par le syndic en place ou même par le repreneur entrent dans le cadre de la mise à jour des informations qui, elle, doit être incluse dans les honoraires de base.

D'ailleurs, pour éviter toute ambiguïté, à partir du moment où la copropriété dispose de son immatriculation, le conseil syndical doit exiger - dans le cadre de la mise en concurrence des contrats -, que dans le champ réservé aux modalités de facturation de l'immatriculation initiale de copropriété, aucune condition ne doit figurer.

Cela évite que le syndic ne facture des honoraires supplémentaires sur la base de cette prestation.

IV. UNE FACTURATION POUR LA MISE À JOUR DE L'IMMATRICULATION DE COPROPRIÉTÉ

Comme indiqué précédemment, seule l'immatriculation initiale des copropriétés peut légalement faire l'objet d'une facturation supplémentaire de la part du syndic.

Normalement, à partir du 1^{er} janvier 2019, toutes les copropriétés sont censées être immatriculées, sachant que pour les immeubles de moins de 50 lots, le syndic a jusqu'au 31 décembre 2018 pour assurer cette tâche.

Par conséquent, la mise à jour annuelle des données de l'immeuble qui doivent être transmises au registre des copropriétés tenu par l'ANAH, telles que le montant du budget prévisionnel ou du fonds travaux, doit être incluse dans les honoraires de base.

Il faut donc refuser toute facturation et ce même si le syndic affirme avoir passé du temps pour réaliser cette mise à jour annuelle ou bien s'il invoque qu'il a dû réaliser de nouveaux développements

“

Le conseil syndical devra être vigilant lors de la mise en concurrence des contrats de syndic ou lors du contrôle des comptes, afin de vérifier qu'il n'y a pas d'imputation d'honoraires illégale.

”

informatiques pour pouvoir assumer cette nouvelle obligation.

En effet, ces arguments ne sont pas recevables pour les raisons suivantes :

- Les syndics ont facturé à des prix exorbitants l'immatriculation initiale des copropriétés, incluant largement les frais de développement informatique.
- La mise à jour annuelle des données ne demande pas de développement spécifique du logiciel du cabinet, sachant qu'elle peut se faire à partir du site du registre d'immatriculation.
- Les syndics ont demandé une augmentation de leurs honoraires pour faire face aux nouvelles obligations de la loi ALUR, qui a été acceptée. Ils ne peuvent pas à présent réclamer une rémunération supplémentaire pour réaliser ces tâches et notamment celle relative à la mise à jour des données. On ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre.

V. UNE FACTURATION DES PRÉPOSÉS DU SYNDIC NON PRÉVUS AU CONTRAT

Le point 7.1.2 du contrat type impose de préciser si le syndic intervient au cours de l'assemblée générale seul ou avec un ou plusieurs préposés.

Cette exigence a pour objet d'éviter que le syndic ne décide unilatéralement de la présence de l'un de ses préposés ou salariés, dans le seul but de facturer des honoraires abusifs.

Bien souvent, les syndics occultent volontairement de préciser ce point, leur laissant donc la possibilité de faire intervenir différents préposés ou salariés du cabinet.

Pour justifier leur présence, ils expliquent que le gestionnaire n'est pas en mesure de tenir seul l'assemblée générale ou qu'il n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des questions comptables ou techniques.

Par ce procédé, les honoraires de tenue d'assemblée générale peuvent se retrouver doublés, voire plus, entraînant un préjudice financier qui peut être lourd de conséquences pour la copropriété.

C'est pour cela que le conseil syndical devra s'assurer que la proposition « un ou plusieurs préposés » est rayée du contrat, imposant que seul le syndic est tenu de participer à l'assemblée générale, ne pouvant facturer que sa présence si elle dépasse la plage horaire et la durée de l'assemblée générale convenue dans le contrat.

Si, à titre exceptionnel, un préposé ou salarié du cabinet est tenu d'assister à l'assemblée générale pour répondre à des points précis, cela devra être convenu en amont entre le conseil syndical et le syndic, en précisant que les questions qui le concernent seront traitées en priorité pour limiter son temps d'intervention.

A défaut, toute facturation supplémentaire due à une intervention d'un ou plusieurs préposés non prévue au contrat est illégale, devant être supprimée des charges et remboursée par le cabinet s'il a déjà prélevé une rémunération. ■



COMMENT BIEN ESTIMER SON BUDGET PRÉVISIONNEL POUR ÉVITER LES DÉRIVES ?

Bien que les dépenses réalisées de l'exercice soient à la baisse, la plupart des syndics maintiennent des budgets prévisionnels surdimensionnés qui, à la longue, peuvent entraîner des dérives financières ainsi qu'un chantage que peut exercer lors de l'assemblée générale le syndic à l'encontre des copropriétaires. Il est donc essentiel pour le conseil syndical de savoir détecter des budgets mal estimés afin d'éviter leurs conséquences néfastes.

Pour cela, un article est disponible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/7gd8 ■

La garantie financière et l'assurance de responsabilité civile du syndic

En tant que détenteur des fonds du syndicat des copropriétaires, le syndic doit être titulaire d'une carte professionnelle et justifier d'une garantie financière. Il doit aussi souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les conséquences pécuniaires de ses fautes de gestion.

I. LA GARANTIE FINANCIÈRE

Ce sont la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi HOGUET, et son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 qui organisent cette protection.

Le syndic professionnel détient les fonds constituant les trésoreries des différentes copropriétés qu'il administre. La garantie financière est destinée à permettre le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés sur le compte séparé ou le sous-compte bancaire de chaque syndicat et qui ne seraient pas restitués par le syndic à la fin de son mandat.

Le décret du 20 juillet 1972 prévoit trois modes de garantie possibles, chaque syndic devant en choisir un :

- une consignation déposée par le syndic à la Caisse des dépôts et spécialement affectée au remboursement des fonds détenus,
- une attestation de caution fournie par une entreprise d'assurance agréée à cet effet,
- une caution écrite fournie par un établissement de crédit.

Le montant minimum de la garantie financière est déterminé par les articles 26 à 38 du décret du 20 juillet 1972 : il ne peut être inférieur au montant maximal des sommes dont le syndic demeure redevable à tout moment par rapport aux versements et remises qui lui ont été faits à l'occasion de la gestion des copropriétés dont il est le mandataire. Ce chiffre est calculé par rapport au montant maximal des sommes détenues au cours de la précédente année de garantie comme référence.

Ce montant ne peut cependant être inférieur à une somme plancher fixée à 110 000 euros (sauf quand le syndic est dans ses deux premières années d'exer-

cice professionnel, le seuil étant alors ramené à 30 000 euros).

Le montant de la garantie est révisé à la fin de chaque période annuelle ou lors de circonstances exceptionnelles (par exemple, lors de l'encaissement de fonds destinés à assurer le financement d'importants travaux de rénovation)

A) La mise en œuvre de la garantie

La garantie financière s'applique à toute créance du syndicat (provisions sur charges courantes, provisions sur travaux, avance de trésorerie permanente, cotisations du fonds travaux, produits courants, produits exceptionnels) ayant pour origine un ver-

sement ou une remise effectués dans le cadre de la gestion de la copropriété par les copropriétaires ou des compagnies d'assurance en cas de sinistre par exemple.

La créance du syndicat des copropriétaires garantie, et donc susceptible d'être remboursée, doit obligatoirement être certaine, liquide et exigible.

L'existence de la créance est certaine en l'absence de toute contestation possible. Elle doit par ailleurs être fixée dans son quantum et être échue, donc remboursable, si la copropriété change de syndic.

Cette garantie financière fonctionne exclusivement en cas de défaut lors du remboursement (ou représentation) de fonds détenus par le syndic mais pas



La garantie financière est destinée à permettre le remboursement des fonds qui ne seraient pas restitués par le syndic à la fin de son mandat.

pour l'indemnisation des fautes de gestion qu'il aurait pu commettre.

A titre d'exemple : prenons le cas d'un syndic qui tiendrait une comptabilité irrégulière, caractérisée par des paiements indus à des fournisseurs. Ces différents faits constituent des fautes de gestion qui causent un dommage au syndicat des copropriétaires. Les irrégularités ainsi constatées engagent la responsabilité civile du syndic et peuvent donner lieu à une prise en charge de ce sinistre par l'assurance responsabilité civile mais non par la garantie financière. Nous ne sommes pas dans le cas d'un non remboursement de fonds versés. Par contre, le syndicat de copropriétaires qui, ayant obtenu gain de cause devant les tribunaux contre une entreprise et ayant obtenu paiement de dommages et intérêts, constaterait l'absence d'imputation de cette somme dans les comptes de la copropriété, pourrait saisir le garant financier. Constitue aussi une créance du syndicat couverte par la garantie financière le trop perçu d'appels de fonds non restitué par le syndic à la fin de son mandat.

Le garant ne peut intervenir qu'après une sommation de payer adressée au syndic et suivie d'un refus ou généralement demeurée sans effet, à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la signification de la sommation faite à la personne garantie.

En dépit de l'emploi du terme de sommation dans les textes, il n'est ici nul besoin d'avoir recours à un auxiliaire de justice (huissier ou avocat) pour l'accomplissement de cette formalité. La notification d'une simple mise en demeure par courrier avec AR est suffisante. Le paiement est effectué par le garant à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la présentation de la demande écrite accompagnée des justificatifs.

Les caisses de garantie ayant une fâcheuse tendance à ne pas honorer facilement leur engagement de prise en charge, nous attirons votre attention sur le fait que la simple production de documents comptables (grand livre et annexes) ne suffit pas à prouver le caractère certain, liquide et exigible de la créance.

Il est donc impératif de joindre à ces pièces justificatives les relevés bancaires que le syndic doit communiquer au président du conseil syndical à la demande



La garantie financière est destinée à permettre le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés sur le compte séparé ou le sous-compte bancaire de chaque syndicat, et qui ne seraient pas restitués par le syndic à la fin de son mandat.



de ce dernier (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). En cas de cessation de la garantie financière, et plus particulièrement lors de la liquidation judiciaire du syndicat, il est vivement recommandé de communiquer un rapprochement bancaire entre le document comptable, « compte banque » ou le « journal banque », et les relevés bancaires stricto sensu en détaillant les incohérences qui ont été relevées. Encore faut-il avoir pu récupérer ces documents

B) La cessation de la garantie

L'article 44 du décret du 20 juillet 1972 précise les cas de cessation de garantie :

- démission de l'adhérent d'une société de caution mutuelle,
- dénonciation du contrat par la personne garantie ou par le garant,
- mise en location gérance du fonds de commerce,
- décès de la personne garantie,
- liquidation judiciaire de la personne garantie.

La cessation ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication d'un avis d'information dans un quotidien (et non pas dans un journal d'annonces légales)

paraissant ou, à défaut, distribué dans le département de l'établissement du syndic.

Cette première formalité doit être suivie d'une notification au président ou, à défaut, aux membres du conseil syndical par lettre recommandée avec accusé de réception d'une part, les informant de la cessation de la garantie et, d'autre part, les invitant à produire les créances du syndicat. Il a été jugé qu'il appartenait au garant, en l'absence de tenue

des registres sur lesquels figurent l'identité des conseillers syndicaux, d'adresser l'avis de cessation à l'ensemble des copropriétaires (Cour d'Appel de Paris, 23^{ème} chambre, 9 janvier 1991).

Le garant doit être en mesure de justifier de l'exécution de ces deux obligations cumulatives qui font courir le délai de 3 mois pendant lequel le syndicat des copropriétaires doit procéder à sa déclaration de créance.

À la suite de la cessation de la garantie, le syndic est légalement tenu de verser les fonds qu'il détiendrait encore pour le compte du syndicat sur un compte ouvert dans un établissement de crédit. Les retraits du compte ne peuvent être alors effectués qu'avec l'accord de l'ancien garant tant qu'une nouvelle garantie n'a pas été souscrite.

Les versements effectués sur les comptes gérés par le syndic après la cessation de la garantie ne sont plus couverts par le garant partant.

Par contre, ils peuvent être couverts en cas de nouveau garant. L'avis de cessation mentionne alors que le nouveau garant reprend avec tous ses effets la garantie du précédent.



EN CAS DE CHANGEMENT DE SYNDIC, COMMENT ACCÉLÉRER LA REPRISE DES FONDS DE LA COPROPRIÉTÉ ?

En cas de changement de syndic, bien souvent la copropriété se retrouve en difficulté financière pour payer ses fournisseurs au motif que le syndic sortant n'a pas remis la trésorerie de la copropriété au reprenneur. Pourtant, une procédure simple permet au syndic nouvellement élu de pouvoir récupérer les fonds de la copropriété sans être tenu par les délais prévus par la loi.

La procédure est expliquée dans un article disponible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/umiq ■

Le syndic doit aussi informer la chambre de commerce - organe habilité à délivrer la carte professionnelle - de ce qu'il bénéficie d'une nouvelle garantie et également « le public » par insertion d'un avis publié dans la presse ou apposé sur son local.

En cas de liquidation judiciaire du syndic, la garantie financière peut aussi couvrir les sommes détenues par le syndic à cette date. La déclaration de créance faite au garant financier est indépendante de celle faite au liquidateur. Le garant ne peut pas invoquer que le syndic aurait omis de déclarer sa créance au passif de la procédure collective pour refuser de prendre en charge sa partie.

Nous vous renvoyons à notre article paru dans le bulletin 117 (3^{ème} trimestre 2017) pour de plus amples développements sur les actions à engager en cas de faillite du syndic.

A cet égard, nous ne pouvons que déplorer l'insuffisance du contrôle fait par les garants sur leurs cocontractants (syndics et autres professionnels de la transaction et de la gestion immobilière). Les copropriétés doivent trop fréquemment engager la responsabilité des organismes de caution en cas de mise en liquidation judiciaire du syndic. Certains tribunaux leurs ont donné raison : « *ainsi, manque à son devoir de contrôle la caisse de garantie qui offre au syndic de copropriété sa garantie sur le fondement de données comptables qu'elle savait partielles et incertaines, prenant ainsi délibérément le risque de ne présenter aux mandants qu'une caution insuffisante* », (Cour d'Appel de Paris - 16 mai 1997).

L'inertie des pouvoirs publics est aussi à regretter dans la mesure où, dans sa rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article 3.2 de la loi du 2 janvier 1970 prévoit que « *seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière* ».

A ce jour, le décret en Conseil d'Etat appelé à définir ces procédures n'est toujours pas publié au Journal officiel. Cela permettrait d'alerter avant que certains syndics ne finissent en liquidation judiciaire.

En plus de cette garantie financière, l'article 3 de la loi du 02 janvier 1970 impose au syndic la souscription d'une assurance

“

En cas de dommage causé par le syndic, il ne faut pas hésiter à mettre en cause les assurances du syndic

”

de responsabilité civile destinée à le garantir contre les conséquences pécuniaires de ses fautes de gestion, qui causeraient un dommage à la copropriété.

II. L'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ CIVILE

S'il peut exercer un recours amiable auprès de l'assureur en responsabilité civile du syndic, le syndicat des copropriétaires a cependant intérêt à privilégier l'exercice d'une action directe contre le syndic aux fins d'obtenir réparation du préjudice subi, plutôt que contre son assureur.

A) Le recours amiable

La responsabilité civile peut être recherchée par le syndicat des copropriétaires dans le cadre du mandat du syndic pour une faute dans l'accomplissement de sa

mission. Cette responsabilité est alors de nature contractuelle.

Elle peut être aussi recherchée par un copropriétaire ou par un tiers qui aurait subi un préjudice personnel dont le syndic doit répondre sur un fondement délictuel.

Les faits générateurs permettant la mise en cause de la responsabilité du syndic sont évidemment très nombreux : gestion administrative et financière de la copropriété, recouvrement des créances du syndicat, sauvegarde des droits du syndicat en justice, exécution des travaux dans l'immeuble. Ces faits doivent causer un préjudice.

Il est alors nécessaire que le syndic déclare le sinistre dont il est responsable à son assurance responsabilité civile. Le dommage pourra être pris en charge par cette assurance si le syndic est d'accord et si l'assurance considère que toutes les conditions sont réunies pour qu'elle indemnise le sinistré.

Si votre syndic refuse de déclarer le sinistre à son assurance responsabilité civile, il paraît évident de l'assigner devant les tribunaux pour une action en responsabilité civile. Ceci est impossible tant qu'il est en fonction.

Nous ne pouvons alors que vous conseiller d'intenter un recours amiable



Le syndicat des copropriétaires a intérêt à privilégier l'exercice d'une action directe contre le syndic aux fins d'obtenir réparation du préjudice subi, plutôt que contre son assureur

directement auprès de l'assureur responsabilité civile de votre syndic.

Cette procédure se rapproche de celle que nous avons proposée pour la saisine de la commission de contrôle du CNTGI dans nos précédents bulletins (notamment le N°116).

A cet effet, le vote d'une délégation de pouvoir au président du conseil syndical ou à l'un de ses membres est à privilégier. Le projet de résolution – à voter à la majorité de l'article 25 – peut être rédigé comme suit : « *L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des faits fautifs imputables au syndic ayant entraîné un préjudice pécuniaire, confère au président du conseil syndical le pouvoir de déclarer le sinistre auprès de l'assureur de responsabilité civile du syndic.* ».

Selon le texte de l'article A 112 du Code des assurances, une réclamation se fait soit par lettre adressée à l'assuré (le syndic) ou à l'assureur, soit par assignation devant un tribunal civil. Le décret du 26 mars 2015 impose de mentionner dans tout contrat de syndic l'identité de l'assureur et la date de souscription de la police d'assurance. Il est donc assez aisé de mettre en œuvre ce processus. Cependant, l'assureur n'étant pas tenu comme le garant de répondre à la requête qui lui est présentée, il est parfois inévitable d'avoir à agir judiciairement.

Ce recours amiable requiert simplement la constitution d'un dossier (l'ARC peut ici aider ses adhérents) en amont de la réclamation auprès de l'assureur en responsabilité civile.

B) L'action directe par voie judiciaire

Le syndic des copropriétaires dispose d'une action dite directe permettant d'obtenir la réparation par une autre personne telle que l'assurance, du préjudice subi du fait des fautes commises par son syndic.

L'action en cause désigne le droit donné à un tiers au contrat d'assurance d'agir directement par voie judiciaire contre

simultanée de l'assuré (syndic) responsable et de son assureur.

La Cour de Cassation a abandonné cette exigence en 2000 (Cass - 1^{er} chambre civile - 7 nov. 2000). L'intérêt de ce revirement de jurisprudence est manifeste en cas de liquidation judiciaire d'un syndic. Le syndic des copropriétaires conserve ainsi la possibilité d'obtenir le paiement de son indemnité en dépit de la disparition de l'assuré.

Comme toute action en justice, elle doit être engagée par le syndic après autorisation préalable de l'assemblée statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle sera donc plutôt intentée contre un ancien syndic ayant engagé sa responsabilité civile vis-à-vis du syndic.

Même si elle ne substitue pas à l'action contre l'assuré responsable (ancien syndic), il appartient au tiers lésé (syndicat) d'apporter la preuve du fait générateur qui a causé un préjudice qui doit être chiffré.

Par application de l'article 2224 du Code civil, le point de départ de la prescription quinquennale pour mettre en cause la responsabilité du syndic doit être fixée le jour où la victime a eu connaissance du dommage (par exemple, par le biais d'un rapport d'expertise amiable ou judiciaire chiffrant le préjudice).

En cas de dommage causé par le syndic dans le cadre de sa gestion ou de non restitution de fonds bancaires lors du changement de syndic, il ne faut donc pas hésiter à mettre en cause les assurances du syndic. ■

Le syndic des copropriétaires a intérêt à privilégier l'exercice d'une action directe contre le syndic aux fins d'obtenir réparation du préjudice subi, plutôt que contre son assureur

l'assureur du responsable d'un sinistre. Cet assureur sera alors tenu de prendre en charge le dommage et de verser une indemnité à la suite d'un sinistre.

L'article L124-3 du Code des assurances en énonce les effets pour l'assureur qui « *ne peut payer à un autre que le tiers lésé tout ou partie de la somme due par lui, tant que ce tiers n'a pas été désintéressé, jusqu'à concurrence de ladite somme, des conséquences pécuniaires du fait dommageable ayant entraîné la responsabilité de l'assuré.* »

L'action directe ayant pour support la responsabilité de l'assuré, les tribunaux ont pendant très longtemps subordonné sa recevabilité à la mise en cause judiciaire



L'ARC ENGAGE UNE ACTION CONTRE UN PROMOTEUR

Il est fréquent que les copropriétaires d'immeubles neufs se retrouvent en difficulté vis-à-vis du promoteur, sachant que ce dernier refuse d'installer les compteurs d'eau froide dans les logements. Compte tenu des délais pour que l'assemblée générale décide d'une action judiciaire à l'encontre du promoteur et des éventuelles collusions qu'il peut exister entre ce dernier et le syndic, les copropriétaires abandonnent toute action judiciaire.

L'ARC a donc pris les devants en soutenant juridiquement et financièrement un collectif de copropriétaires pour assigner leur promoteur afin qu'il installe à ses frais les compteurs d'eau froide.

Pour en savoir plus sur ce dossier, un article publié sur notre site est disponible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/bruk ■

Jurisprudences pratiques

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET SURPLOMB DE LA PARCELLE CONTIGÜE

Dans le cadre de la rénovation énergétique, certaines copropriétés de centre-ville ne peuvent isoler leur mur extérieur qu'en empiétant soit au-dessus d'un immeuble contigu, de taille plus basse, soit au-dessus d'un terrain limitrophe.

Même si cela ne cause aucun trouble au propriétaire de la parcelle voisine, même s'il n'y a pas appropriation d'une partie du sol, certaines dispositions légales doivent être respectées pour éviter une action judiciaire qui se solderait par une obligation de déposer les éléments surplombant le fonds voisin.

La jurisprudence dans ce domaine est constante et protège le droit de propriété qui est un droit absolu : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » (Article 544 du Code civil). En conséquence : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, même partiellement » (article 545 du Code civil) sachant que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du dessus.

Le fait de surplomber un terrain ou un immeuble mitoyen constitue une limitation partielle du droit de propriété du voisin qui est sanctionnée par la jurisprudence si elle n'a pas fait l'objet d'un accord. Les jurisprudences que nous allons évoquer concernent soit des surplombs par toiture ou gouttières, soit des empiètements de construction mais le principe est le même pour le rajout d'une structure isolante (ou non) qui dépasserait sur le terrain voisin.

Le principe : démolition de l'ouvrage empiétant sur le fonds voisin :

La Cour de Cassation confirme régulièrement sa jurisprudence en matière de démolition d'ouvrages empiétant sur un fonds voisin.

Ainsi l'arrêt de la 3^{ème} chambre civile du 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-19.561 rappelle que :

« *Viole l'article 545 du code civil la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'un propriétaire fondée sur un empiètement résultant d'éléments de toiture du propriétaire voisin, retient que cet empiètement n'est que de vingt centimètres, qu'il n'est à l'origine d'aucun désordre ni sinistre et que sa rectification serait préjudiciable aux deux parties et disproportionnée en l'absence de préjudice, de tels motifs étant inopérants* ».

Est ainsi écartée, explicitement, toute possibilité, pour les juges du fond, d'effectuer un contrôle de proportionnalité en la matière, à savoir adapter la sanction au préjudice subi.

Cette jurisprudence est sévère car elle s'applique quelle que soit la taille de l'empiètement, cela peut aller jusqu'à un empiètement

minime de 0,5 cm (Cass 3^{ème} chambre civile du 20 mars 2002, pourvoi n°00-16.015)

« *Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 mars 2000), que Mme X... et M. Y..., propriétaires de fonds contigus, sont convenus d'ériger une clôture mitoyenne ; que Mme X... a fait assigner M. Y... pour non-respect de cette convention et violation de son droit de propriété ; que l'expert désigné par le Tribunal a relevé un empiètement d'une partie de la clôture, de 0,5 centimètre, sur le fonds de Mme X... ;* »

Attendu que pour débouter Mme X... de ses demandes, la cour d'appel a retenu que l'empiètement était négligeable ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que peu importe la mesure de l'empiètement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

Une nouvelle jurisprudence de la Cour de Cassation du 21 décembre 2017 (3^{ème} chambre civile – pourvoi n°16-25.406) conforte cette sévérité et confirme la prééminence du droit de propriété :

« *Mais attendu que tout propriétaire est en droit d'obtenir la démolition d'un ouvrage empiétant sur son fonds, sans que son action puisse donner lieu à faute ou à abus ; que l'auteur de l'empiètement n'est pas fondé à invoquer les dispositions de l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales dès lors que l'ouvrage qu'il a construit méconnaît le droit au respect des biens de la victime de l'empiètement ; que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches inopérantes, a décidé à bon droit d'ordonner la démolition de la partie du bâtiment et des murs édifiés par M. Z... et Mme X... et empiétant sur le fonds de M. Y... ;* »

Dans ce dossier, le propriétaire défendeur avait opposé certains éléments de fait et de droit pour tenter de conserver son empiètement, à savoir :

- la sanction était disproportionnée eu égard au caractère minime de l'empiètement en cause et à la circonstance que la démolition se rapportait notamment au mur porteur d'une maison d'habitation, quand un dédommagement financier était concevable,
- le droit au respect des biens protégé par l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales implique que la démolition d'une construction ne peut être ordonnée que si elle n'est pas manifestement disproportionnée au but légitime poursuivi,
- nul ne peut user de son droit de propriété de façon abusive : le défendeur considérait qu'une telle sanction en dépit du caractère

très minime de l'empiétement et de l'absence de gêne occasionnée procédait d'une malveillance ou d'un acharnement,

- un comportement fautif du voisin subissant la construction en s'abstenant, lors de l'implantation du mur de clôture et du bâtiment, de signaler l'empiétement et en refusant ensuite toute solution amiable au conflit.

Aucun de ces arguments n'a été retenu par la Cour de Cassation comme permettant le maintien de l'aplomb, même moyennant compensation financière.

C'est pourquoi il est impératif pour un syndicat de copropriétaire dont un mur est en limite de propriété de prendre toutes les dispositions afin de ne pas arriver à une telle situation.

Quels que soient les matériaux posés, et même si c'est pour respecter une disposition légale imposant la pose d'une isolation thermique, il est nécessaire au syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son syndic, de se rapprocher des propriétaires voisins pour négocier tout empiétement.

Les tempéraments :

- **Le tribunal doit rechercher si une solution alternative à la démolition est possible pour arriver à la même solution**

La Cour de Cassation (3^{ème} chambre civile du 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-25.113) ne considère cependant pas que la démolition soit la seule solution possible en cas d'empiétement non autorisé.

« Saisie d'une demande en démolition d'une construction empiétant sur un fonds, la cour d'appel doit, toutefois, rechercher, lorsque cela lui est demandé, si un raboutage n'est pas de nature à mettre fin à l'empiétement constaté. »

Dans ce dossier, le responsable avait proposé de rabouter le mur afin de restituer à son voisin dépossédé le terrain qu'il s'était approprié, plutôt que de démolir l'intégralité de la construction.

Lorsque cela leur est demandé et qu'ils l'estiment possible, les juges du fond doivent ordonner le simple rétablissement de la construction dans ses limites, c'est à dire par une démolition partielle.

Bien évidemment, même si cette solution atténue un peu la rigueur de la jurisprudence le syndicat des copropriétaires n'a aucun intérêt à retirer les couches supérieures de ses paravents ou revêtements muraux, en cas de désaccord avec le fonds voisin.

• La servitude de surplomb :

Par un arrêt du 12 mars 2008 (pourvoi n°07-1016) la troisième chambre civile de la Cour de Cassation a admis l'existence d'une servitude de surplomb pour la première fois.

Dans les faits il s'agissait d'une corniche qui avait été construite sur l'immeuble voisin plus de trente ans avant que le propriétaire voisin lésé ne demande la dépose de cet équipement. La Cour de Cassation confirme l'arrêt d'appel qui a reconnu l'existence d'une servitude de surplomb acquise par prescription.

Le propriétaire de la corniche n'a pas été contraint de la démonter. Mais un délai de 30 ans avant d'être sûr de ne risquer de devoir le faire paraît long.

En conclusion :

Avant toute rénovation énergétique qui risque de déboucher sur un surplomb, il est impératif de négocier avec le propriétaire de la parcelle voisine concernée.

La solution parfaite : pouvoir acquérir la bande de terrain nécessaire afin que l'immeuble rénové ne dépasse pas du sol, propriété du syndicat des copropriétaires.

Sinon, il est possible de convenir d'un droit temporaire d'occupation de l'espace du fonds voisin. Ce droit réel devra faire l'objet d'une convention définissant son objet, sa durée et pouvant aussi prévoir une rémunération en compensation. Cette convention devra être enregistrée devant notaire et déposée au registre immobilier pour être opposable aux acquéreurs successifs. ■



Avant toute rénovation énergétique qui risque de déboucher sur un surplomb, il est impératif de négocier avec le propriétaire de la parcelle voisine concernée.

Copropriété en gestion non professionnelle, nouveau service proposé par l'ARC : Le « coach syndic »

De plus en plus de petites copropriétés sont attirées par les solutions de gestion proposées par les syndicats « en ligne ». Dans une démarche purement commerciale, ils affichent des honoraires extrêmement bas en contrepartie du transfert de certaines de leurs tâches de gestion courante au conseil syndical.

Mise en place par les syndicats professionnels, cette alternative « low cost » leur permet, d'une part, d'éviter que les petites copropriétés optent pour la gestion par un syndic bénévole à leur détriment et, d'autre part, pour dégager des marges financières non négligeables même sur les petits immeubles.

Les tâches les plus énergivores, telles que la mise en concurrence des prestataires ou le suivi des interventions sur site, sont ainsi assurées par le conseil syndical. Certains syndicats en ligne vont même jusqu'à demander aux copropriétaires de tenir eux-mêmes l'assemblée générale en désignant un « référent » qui sera en charge du bon déroulement de l'assemblée générale, du comptage des voix et de l'édition du procès-verbal.

Les premiers retours de ce type de gestion s'avèrent être calamiteux. Et pour cause, ces syndicats se reposent intégralement sur le conseil syndical et gèrent de manière approximative et « industrielle » les missions pour lesquelles ils ne peuvent pas se faire substituer (tenue comptable, règlement des fournisseurs, etc.).

L'erreur commise par ces syndicats en ligne est d'utiliser les outils numériques non pas comme une solution pour améliorer la gestion des petites copropriétés mais comme un moyen pour leur permettre d'augmenter leur productivité.

Ce mode de gestion bien que pertinent s'avère donc, dans les faits, inefficace et ne répond pas à la problématique de la gestion des petites copropriétés.

Face à cet échec des professionnels, l'ARC a conçu de nouvelles solutions d'assistance réservées aux syndicats bénévoles afin qu'ils puissent disposer d'un appui logistique leur permettant de gérer en toute tranquillité leur copropriété.

I. LE « COACH SYNDIC » NON PROFESSIONNEL

Il faut le reconnaître, être syndic bénévole et gérer sa copropriété dans un cadre légal impose d'avoir un socle de notions qui sont principalement juridiques et comptables.

Comme pour les syndicats professionnels qui se font assister par leurs chambres syndicales, il est logique que les syndicats bénévoles puissent aussi s'appuyer sur une association professionnelle expérimentée comme l'ARC.

Dans ce cadre, l'adhésion de base permet aux syndicats bénévoles d'avoir un appui pour

obtenir toute information nécessaire au traitement des problématiques qu'ils peuvent rencontrer dans la gestion de leur copropriété. En complément, elle leur fournit une assurance de responsabilité civile.

En parallèle, l'ARC a développé différents outils et solutions d'assistance permettant aux syndicats bénévoles d'acquérir une autonomie progressive au fur et à mesure des exercices.

A titre d'exemple, l'ARC propose deux solutions d'assistance comptable. L'une consiste à assister le syndic bénévole dans sa tenue comptable.

L'autre est la fourniture d'un logiciel développé par l'ARC spécifiquement pour les syndicats bénévoles (Simply Syndic).

Ceci étant, ces prestations ponctuelles et complémentaires ne semblent pas toujours suffisantes. Nous avons donc renforcé nos solutions d'assistance et de suivi en mettant en place le « coach syndic ».

Un gestionnaire spécialisé et dédié va ainsi suivre le syndic bénévole en fonction du besoin et du soutien qu'il souhaite.

Pour cela, des services d'assistance « à la carte » ont été ajoutés. Attention, le « coach syndic » ne se substitue pas au syndic bénévole mais l'assiste progressivement pour le rendre au final autonome de toute aide, y compris de celle de l'ARC.

II. LES PRESTATIONS DU « COACH SYNDIC » : PRESTATIONS DE « BASE » ET/OU « À LA CARTE »

L'ARC propose ainsi une liste de tâches ou d'actes administratifs réalisés en étroite collaboration entre le coach syndic et le syndic non professionnel. Au final, le syndic reste le seul à valider les actes effectués.

Il ne s'agit pas d'une gestion bicéphale mais bien d'un syndic qui reste le seul mandataire de la copropriété et, à ce titre, responsable de sa gestion. Il s'appuie simplement sur l'aide d'un expert pour mener à bien sa mission.

Soyons clairs, le « coach syndic » n'a pas vocation à devenir une solution pérenne dans les copropriétés gérées par un syndic bénévole. L'objectif est bien d'accompagner le syndic bénévole dans ses premières années pour, au fur et à mesure, le rendre autonome.

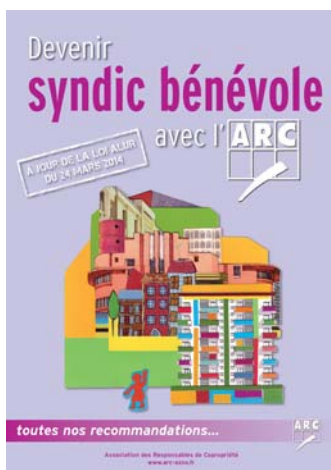
Ci-contre, un récapitulatif des solutions d'assistance prévues dans le forfait de base et de celles « à la carte » en fonction des besoins du syndic ou de la copropriété. ■

Vous êtes intéressés et vous souhaitez éviter de confier la gestion de votre copropriété à un syndic en ligne ?

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

**le Pôle Syndic bénévoles
au 01.40.30.42.82.**

**ou par mail à l'adresse suivante :
syndcs.benevoles@arc-copro.fr**



Prestations comprises dans le forfait de base

| | Actes réalisés en collaboration étroite avec le syndic non professionnel |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Actes administratifs | <ul style="list-style-type: none"> Convocation d'assemblée générale et procès-verbal Etats datés Immatriculation initiale et mise à jour annuelle des données Actes-précontentieux Mise à jour du carnet d'entretien Mise en place et mise à jour d'un extranet |
| Comptabilité | <ul style="list-style-type: none"> Intervention en cas de sinistre en partenariat avec le syndic Elaboration des annexes comptables réglementaires Préparation des appels de fonds (sans envoi) |
| Coût annuel forfait de base par lot | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 500 € entre 2 et 4 lots 1 080 € entre 10 et 14 lots 1 540 € entre 20 et 24 lots 800 € entre 5 et 9 lots 1 360 € entre 15 et 19 lots + de 25 lots sur devis |

Prestations optionnelles, à la carte

| | Actes réalisés en collaboration étroite avec le syndic non professionnel | Coût à la prestation complémentaire |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Phase de transition | <ul style="list-style-type: none"> Participation à l'assemblée générale appelée à désigner le syndic bénévole | 85 € HT/heure + frais de déplacement ou coût de la location de la salle si dans les locaux de l'ARC |
| | <ul style="list-style-type: none"> Vérification des archives transmises par le syndic sortant | 85 € HT/heure + frais de déplacements |
| Actes administratifs | <ul style="list-style-type: none"> Participation à l'assemblée générale | 85 € HT/heure + frais de déplacement ou coût de la location de la salle si dans les locaux de l'ARC |
| | <ul style="list-style-type: none"> Préparation d'assemblées générales supplémentaires (convocation et procès-verbal) | 255 € HT par AG |
| | <ul style="list-style-type: none"> Actes contentieux : préparation des dossiers d'assignation | 170 € HT par dossier |
| | <ul style="list-style-type: none"> Assistance à la gestion des paies et DSN employés et gardiens d'immeubles | 130 € pour création du dossier + 400 € par an |
| | <ul style="list-style-type: none"> Mise à jour du règlement de copropriété | Sur devis |

Une session de 3 formations sur des thèmes généraux (assemblée générale, comptabilité, contentieux) à destination des syndics bénévoles coachés est comprise dans chaque forfait de base. Elles sont dispensées au sein des locaux de l'ARC.

Prévenir les difficultés de votre copropriété : Les deux indicateurs clefs qui doivent vous alerter

Avant toute chose, il est nécessaire de définir ce qu'est une « *copropriété en difficulté* ». Avoir un syndic peu réactif, ou bien encore, tenir son assemblée générale avec quelques semaines de retard par rapport aux 6 mois suivant la fin de l'exercice comptable indiqués dans la loi du 10 juillet 1965, par exemple, ne peuvent constituer à eux seuls des éléments déterminants pour définir une copropriété en difficulté.

Une copropriété dites en difficulté, c'est en effet une copropriété qui n'arrive plus à « boucler les fins de mois », autrement dit qui ne peut plus faire face à son budget courant (paiement des fournisseurs d'eau, de l'assurance, des sociétés de nettoyage, etc.) car de plus en plus de copropriétaires ne paient pas leurs charges. Si aucune action n'est entreprise, elle ne pourra pas le moment venu réaliser les travaux nécessaires à l'entretien et à la conservation de ses parties communes, entraînant une dégradation du bâti et à moyen terme le départ des copropriétaires les plus mobiles et/ou les plus informés et, du fait de la dépréciation immobilière, l'arrivée de nouveaux accédants de plus en plus modestes, voire indéclicats.

Pour stopper cette spirale de la dégradation, une intervention active des copropriétaires est l'élément clef. A ce titre, le conseil syndical, qui a pour mission de « *contrôler et assister* » le syndic (article 21 de la loi du 10 juillet 1965), doit connaître et savoir reconnaître les signaux d'alerte, afin de mettre en place les actions adéquates pour prévenir les risques de fragilité de sa copropriété et/ou agir pour contribuer à son redressement avant qu'il ne soit trop tard.

Quels sont les deux principaux indicateurs des difficultés dans une copropriété ? Comment les repérer ?
Quelles premières actions mettre en place ?

I. DES CHARGES COURANTES SUPÉRIEURES DE 15 % AUX MOYENNES CONSTATÉES

Des charges élevées sont souvent le reflet d'un manque de contrôle du conseil syndical de l'action du syndic (pas d'élaboration d'un budget prévisionnel ajusté, absence de suivi du calendrier de renégociation des contrats). Elles peuvent également relever un manque d'entretien de votre copropriété (multiplication des petites interventions de réparation au lieu de réaliser les travaux nécessaires, augmentation de la prime d'assurance) ou bien encore une multiplication des frais de recouvrement des charges des copropriétaires débiteurs (ex : avocats, huissiers). Des charges particulièrement élevées et non maîtrisées provoquent des situations d'impayés (difficultés de certains copropriétaires, contestation d'autres copropriétaires, etc.) et une défaillance dans l'entretien de la copropriété (impossibilité d'envisager des travaux à cause du montant des charges).

Comment repérer ce signal d'alerte ?

Le montant total des charges de votre copropriété (et détaillé par poste de

charges) se trouve sur l'annexe comptable 2 (comptes de gestion de l'exercice clos réalisé) jointes à votre convocation d'assemblée générale.

Pour comparer vos charges aux moyennes constatées, l'ARC met à disposition de ses adhérents l'outil OSCAR (l'Observatoire des charges de l'ARC), qui permet de comparer des copropriétés aux caractéristiques similaires (nombre de lots, localisation, date de construction, équipements communs, etc.).

Comment commencer à agir ?

Si le montant total de vos charges dépasse de 15 % les moyennes constatées, vous devez dans un premier temps identifier les postes responsables de cette situation, puis analyser les causes de ce surcoût via une étude approfondie des factures imputées sur le dit poste de charges afin de mettre en place les actions correctives nécessaires (ex : consommation d'eau importante due à des fuites d'eau en parties communes et/ou trop grand delta entre la consommation relevée sur les compteurs divisionnaires d'eau et le compteur général de la copropriété).

Attention ! Certains surcoûts peuvent être incompressibles à court terme (ex : prime d'assurance élevée mais contrat dur à renégocier tant qu'un programme de travaux conséquent n'aura pas été mis en place ; coût de gestion important dû à la superposition d'un syndicat principal et d'un syndicat secondaire).

II. UN TAUX D'IMPAYÉS SUPÉRIEUR À 20 %

Si on peut admettre que, dans une copropriété, il peut y avoir des copropriétaires débiteurs, cela doit rester extrêmement marginal et, dans tous les cas, maîtrisé. En effet, un taux d'impayés important non traité signifie une augmentation potentielle de vos charges (frais de justice, compensation des impayés par l'augmentation du budget, irrécouvrables en cas de montant récupéré sur une saisie immobilière inférieure à la dette du copropriétaire débiteur) et une incapacité à entretenir correctement votre bien (difficulté à payer les prestataires pour l'entretien courant, incapacité à lancer des travaux au moment nécessaire, des copropriétaires ne payant pas les sommes qui leur sont appelées).

Comment repérer ce signal d'alerte ?

La formule pour calculer votre taux d'impayés est la suivante : Montant des impayés des copropriétaires / total des sommes exigibles (budget prévisionnel et autre appels exceptionnels)*100.

Le montant des impayés des copropriétaires se trouve sur l'annexe 1 « copropriétaires sommes exigibles ». Le montant des sommes exigibles correspond aux sommes que l'assemblée générale a décidé d'appeler au cours de l'année (budget prévisionnel pour charges courantes, travaux, autres appels exceptionnels, etc.) : vous pouvez trouver ces montants dans les PV d'assemblée générale.

Par exemple, si le montant des impayés est de 5 000 €, que votre budget prévisionnel est de 30 000 € et que l'assemblée générale a décidé d'appeler 10 % de ce dernier pour abonder le fonds travaux, le calcul sera le suivant : $5\,000\text{ €} / (30\,000\text{ €} + 3\,000\text{ €}) * 100$, soit un taux d'impayés de 15,1 %.

Comment commencer à agir ?

Il s'agit dans un premier temps d'identifier les copropriétaires responsables du montant d'impayés, leur nombre, le montant des impayés de chacun, et les causes afin de déterminer si votre copropriété présente des éléments de risque réels.

En effet, il est par exemple possible que le taux d'impayés soit conjoncturellement élevé car des appels travaux viendront tout juste d'être appelés.

Dans un second temps, si nécessaire, il vous faudra analyser les mesures de recouvrement mises en place par votre syndicat afin de l'accompagner, le cas

échéant, dans l'établissement de mesures de recouvrement appropriées. Il sera par exemple possible de voir que le montant est quasiment supporté entièrement par un seul copropriétaire, sur lequel des actions sont déjà mises en place et suivies avec rigueur par votre syndicat (ex : assignation en cours).

A l'inverse, vous pourrez identifier que le montant des impayés est supporté par de nombreux copropriétaires sur lesquels aucune action n'a été instaurée à part une mise en demeure et de nombreuses relances – payantes – mais inefficaces, faisant augmenter d'année en année le montant des impayés dans votre copropriété ! ■



Une copropriété dites en difficulté, c'est en effet une copropriété qui n'arrive plus à « boucler les fins de mois »



COMMENT ALLER PLUS LOIN POUR CONTRÔLER LES RELEVÉS BANCAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Même si le conseil syndical dispose des relevés bancaires de la copropriété, il n'est pas toujours évident d'identifier les émetteurs ou les bénéficiaires des chèques. Cela peut s'expliquer du fait que sur le relevé bancaire peut être mentionné sur une seule ligne le total de plusieurs opérations.

Il est donc nécessaire de procéder à des investigations complémentaires disponibles à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/xxuf ■

Les cinq erreurs que ne doit pas commettre le président du conseil syndical

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le conseil syndical doit élire au sein de ses membres un président. Cette disposition est importante car cette même loi confère au président plusieurs pouvoirs spécifiques, comme la possibilité dans certaines circonstances de convoquer une assemblée générale ou bien d'assigner le syndic sortant pour récupérer les archives de la copropriété.

Ceci étant, il est important qu'il ne commette pas d'erreurs qui pourraient, au-delà de compromettre le conseil syndical, mettre en porte-à-faux la copropriété.

En parallèle, il peut devenir un véritable leader pour dynamiser le conseil syndical qui peut rencontrer des difficultés de fonctionnement.

Avant de présenter les erreurs que ne doit pas commettre le président du conseil syndical, il est important de préciser que son élection se réalise non pas au cours de l'assemblée générale mais dans le cadre d'une réunion privée regroupant uniquement les conseillers syndicaux.

De la même manière, il peut être révoqué de ses fonctions sans pour autant être démis de son titre de conseiller syndical puisque ce dernier a été obtenu dans le cadre d'un vote des copropriétaires en assemblée générale.

1 SE CONSIDÉRER COMME LE « CHEF » DU CONSEIL SYNDICAL OU LE GESTIONNAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ

Le rôle principal du président est de représenter le conseil syndical qui a une mission de contrôle et d'assistance du syndic.

Pour cela, il doit définir, avec les autres membres élus, les actions à mener pour garantir que le syndic agit bien dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires.

Il n'est donc pas question qu'il fasse cavalier seul, ou bien qu'il considère disposer d'une légitimité spécifique lui permettant de prendre des décisions à l'insu des autres membres du conseil syndical.

Pour éviter cette erreur, il doit être à l'initiative des réunions du conseil syndical afin d'échanger avec l'ensemble des membres sur les informations recueillies ainsi que sur les actions à engager.

Par ailleurs, le conseil syndical, et plus

particulièrement son président, doivent éviter de tomber dans le piège de vouloir substituer le syndic dans sa mission de gestion.

Par conséquent, même si le conseil syndical doit émettre un avis avant l'engagement d'une dépense, le syndic doit garder la responsabilité de la décision, sachant qu'il est le seul représentant légal de la copropriété.

Ce point est important car de plus en plus de syndics essaient de faire voter en assemblée générale une délégation de pouvoirs donnés au conseil syndical pour qu'il se charge de réaliser les appels d'offres, le choix des entreprises ou le suivi de travaux.

De prime abord, le président du conseil syndical peut considérer qu'il s'agit d'un renforcement de ses prérogatives.

Or dans les faits, d'une manière subtile, le syndic se décharge d'une obligation qui lui incombe sur le conseil syndical qui, rappelons-le, agit de manière bénévole.

Il faudra donc être particulièrement vigilant sur ce type de résolution et n'accepter que celles qui se justifient,

sachant que le principe est que l'assemblée générale décide, puis le syndic exécute et enfin le conseil syndical contrôle sa bonne réalisation.

2 REFUSER DE PARTAGER LES INFORMATIONS RÉCUPÉRÉES AVEC LES AUTRES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Bien souvent, la transmission des documents de la copropriété est portée à l'attention du président du conseil syndical.

C'est ainsi qu'il peut être destinataire de différents documents de la copropriété ou bien obtenir des renseignements juridiques ou techniques suite à la sollicitation d'un expert.

Certains présidents conservent alors les informations ou les diffusent avec parcimonie et de manière aléatoire, entraînant un décalage au sein même des membres du conseil syndical qui ne sont plus alors

suffisamment éclairés pour suivre des dossiers et prendre des décisions.

Pour éviter cette situation le président doit prendre le réflexe de transmettre le plus rapidement possible ces données à l'ensemble des conseillers syndicaux via une adresse mail dédiée, consultable par l'ensemble des membres.

Dans l'idéal, le conseil syndical pourra, d'une part, se doter d'un extranet qui lui est propre dans lequel sont conservés l'ensemble des documents ou informations de la copropriété et, d'autre part, converser avec les autres membres.

Rappelons que l'ARC a développé ce type d'outil qui a pour objet, non seulement, de communiquer entre conseillers syndicaux, mais aussi de donner accès aux copropriétaires à certaines informations ou documents comme ceux nécessaires pour réaliser « le pré état daté ».

3 UNE ABSENCE D'ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL

Bien souvent, les conseillers syndicaux font l'erreur de fonctionner à la « bonne franquette », entraînant à la longue des difficultés pour fonctionner.

Le plus fréquemment, les différents au sein du conseil syndical surviennent lorsqu'un membre, souvent le président, souhaite d'autorité imposer sa vision pour traiter un dossier ou un litige alors même qu'il n'obtient pas l'adhésion majoritaire des membres.

Pour éviter cette difficulté il est important que le président soit à l'initiative d'un règlement intérieur du conseil syndical qui définit entre autre les modalités de convocation de réunion, ainsi que les majorités de prises de décisions qui, comme en assemblée générale, peuvent être plus ou moins élevées en fonction de l'importance ou de l'impact des résolutions prises.

D'ailleurs, il est intéressant que pour chaque réunion du conseil syndical soit dressé un procès-verbal mettant en évidence les décisions qui ont été retenues et les éventuelles actions que les membres du conseil syndical doivent réaliser.

Cette organisation est certes contraignante mais permet d'éviter une dislocation du conseil syndical ou pire un organe qui, en réalité, ne tient que sur « une personne et demi ».

4 CRÉER UNE DIVISION AU SEIN DU CONSEIL SYNDICAL

Le pire qui puisse arriver pour un conseil syndical est la division entre ses membres.

Le président est souvent la personne qui peut soit créer une convergence, soit, au contraire, entraîner des divergences au sein du conseil syndical et finalement fragiliser l'ensemble de la structure.

Pourtant, pour avoir gain de cause, certains présidents sont prêts à créer une scission au sein du conseil syndical ce qui provoque, à la longue, des démissions qui peuvent conduire à une dissolution du conseil syndical.

Pour éviter cette situation, le président doit prendre de la hauteur sur les dossiers et être suffisamment habile pour créer une cohésion au sein du conseil syndical, quitte à trouver des solutions médianes lorsque deux blocs se constituent.

Rappelons que les membres du conseil syndical sont élus pour contrôler et assister le syndic dans la gestion de la copropriété et non pour défendre leurs intérêts personnels.

En cas de divergence d'opinion au sein du conseil syndical, il faudra donc vérifier quelle est la solution la plus pertinente pour la copropriété, même si elle ne convient pas forcément à un ou plusieurs membres du conseil syndical.

5 INTERVENIR DIRECTEMENT AUPRÈS DU GARDIEN OU EMPLOYÉ D'IMMEUBLE

Bien souvent, le président du conseil syndical se sent légitime pour intervenir directement auprès du gardien ou employé d'immeuble, considérant qu'il assiste le syndic dans ses fonctions.

Or, il n'existe pas de lien hiérarchique entre le président du conseil syndical et le gardien ou employé d'immeuble lui permettant de donner un ordre direct ou même une recommandation, que ce soit à l'oral ou à l'écrit.

Le syndic ne peut pas remettre de délégation au président du conseil syndical, pour qu'il le représente vis-à-vis de l'employé d'immeuble, puisqu'il n'existe pas de lien de subordination entre ces deux acteurs.

Ainsi, l'intervention du président du conseil syndical, surtout si elle est fréquente, peut être considérée par l'employé d'immeuble comme du harcèlement.

Le président du conseil syndical doit passer par le syndic pour que soit donné au gardien ou employé d'immeuble un ordre, ou bien pour lui reprocher une faute.

En cas d'inaction du syndic, le président pourra alors utiliser les prérogatives prévues par la loi pour imposer au syndic d'agir. ■



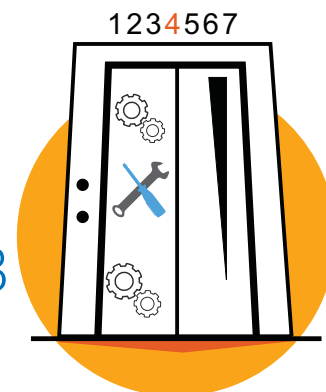
LES PRESTATIONS PROPOSÉES PAR LES SOCIÉTÉS DE RACHAT DE DETTE À CONTRÔLER DEUX FOIS PLUTÔT QU'UNE

De plus en plus de sociétés de rachat de dettes proposent leurs services aux syndicats de copropriété. Cette offre est présentée comme un moyen rapide d'augmenter la trésorerie disponible de la copropriété. Néanmoins, cette prestation présente des contreparties qu'il est nécessaire de mesurer avant de souscrire ce type de contrat.

Pour bien maîtriser l'encadrement juridique et financier de ce service, un article a été publié sur notre site internet, disponible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/2hcg ■

Les Mardis Techniques de l'ARC

La programmation du 4^{ème} trimestre 2018



Les Mardis Techniques

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

Ces formations sont dispensées par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par l'ARC, dans les locaux de Copropriété Services au 25, rue Joseph Python, 75020 PARIS. Les supports de présentation power-point et/ou les vidéos présentés sont disponibles sur le site Évènements de 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 ».

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 envoyant un mail à coproservices@arc-copro.fr ou en téléphonant au **01 40 30 42 82**. Le règlement de votre participation est à faire sur place. ■

LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 4^{ème} TRIMESTRE 2018

| Date | Thème | Intervenant | Durée | Horaires | N° |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|----------------------------|----|
| Octobre 2018 | | | | | |
| 2 octobre 2018 | Isolation thermique par l'extérieur Achat groupé de fenêtres | ISORE BATIMENT AEF Fenêtres | 3h | 14h30-16h00 16h00-17h30 | 5 |
| 9 octobre 2018 | Réussir la rénovation des parties communes intérieures : cage d'escalier, hall ... | ATELIERS SAINT-LUC | 3h | 14h30-17h30 | 6 |
| 23 octobre 2018 | Contrôle d'accès des immeubles : VIGIK, autres systèmes | ANCOTEC | 3h | 14h30-17h30 | 7 |
| 30 octobre 2018 | Expertise et performance de l'installation de chauffage Rôle du maître d'œuvre thermique | PAZIAUD | 3h | 14h30-17h30 | 8 |
| Novembre 2018 | | | | | |
| 6 novembre 2017 | Garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement, de dommage-ouvrage, décennale, de vices cachés | M. GRUSS Architecte Mme BOYER Avocate | 3h | 14h30-17h30 | 9 |
| 13 novembre 2018 | Financement des travaux de rénovation Opérations financées par des certificats d'économie d'énergie | ENERGIE PULSE ENERLIS | 3h | 14h30-16h00 16h00-17h30 | 10 |
| 20 novembre 2018 | Fuites, humidité, infiltration, dégât des eaux | EXPERURBA | 3h | 14h30-17h30 | 11 |
| 27 novembre 2018 | Bornes de recharge électrique Obligations électriques en copropriété | ZEPLUG PROMOTELEC | 3h | 14h30-16h00 16h00-17h30 | 12 |
| Décembre 2018 | | | | | |
| 4 décembre 2018 | VMC, Désenfumage, Relevage, BAES | EOLE | 3h | 14h30-17h30 | 13 |
| 11 décembre 2018 | Travailler avec un architecte | M. CONTE Architecte | 3h | 14h30-17h30 | 14 |
| 18 décembre 2018 | Assurances en copropriété | Cabinet OUDOT | 3h | 14h30-17h30 | 15 |

Pourquoi réaliser un Bilan Initial du Bâti dans sa copropriété ?

Régulièrement nous sommes sollicités par des conseillers syndicaux ou syndics bénévoles qui ont des difficultés à identifier les travaux prioritaires à réaliser au sein de leur copropriété.

Cette situation est d'autant plus fréquente dans les petites copropriétés anciennes sachant que les responsables de copropriété se retrouvent souvent désarmés face aux différents problèmes techniques que connaît l'immeuble.

Divers domaines sont à étudier : la structure (fissures, humidité, déformation), les réseaux (matériaux, fuites, engorgement), la thermique (isolation, ponts thermiques), la ventilation etc.

Face à ce constat, l'ARC a développé un service d'assistance qui répond à ce problème. En effet, lors des consultations, il est très difficile de préconiser des travaux et surtout de les hiérarchiser sans se rendre sur site.

C'est pourquoi depuis le mois de juin dernier, l'ARC propose une visite in situ de l'immeuble assurée par un expert missionné par nos soins.

Ce nouveau service d'assistance nommé le Bilan Initial du Bâti (BIB) a été créé spécifiquement pour les petites copropriétés de moins de 50 lots, en répondant à deux exigences qui sont :

- le rendu d'une étude pertinente avec un rendu pédagogique
- un coût maîtrisé et raisonnable pour une petite copropriété.

Une vingtaine de BIB ont été réalisés ou sont en cours.

Voyons plus en détail l'intérêt de réaliser le BIB au sein de sa copropriété.



I. UN BILAN BASÉ SUR UNE VISITE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ PAR UN EXPERT

La première étape du Bilan Initial du Bâti est la réalisation d'une visite de l'ensemble des parties communes de la copropriété par un expert diplômé d'architecture, spécialement missionné par l'ARC.

Cette intervention dure en moyenne trois heures, permettant d'analyser avec le conseil syndical ou le syndic bénévole l'ensemble du ou des bâtiments de la copropriété.

Si certaines parties communes ne sont visibles que depuis les appartements, comme les canalisations d'évacuations des eaux usées ou les arrivées d'eau, le technicien demandera à visiter un ou deux appartements témoins.

L'expert va donc « prendre la température » de l'état technique et thermique de la copropriété pour la retranscrire de manière didactique et schématique à travers un rapport qui sera transmis au conseil syndical.

II. LE RAPPORT DE VISITE, UN TABLEAU DE BORD POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ

Le rapport est organisé par parties visitées et est établi à partir de tableaux et de photos thématiques. A titre d'exemple, voici comment se présente le chapitre dédié au traitement des façades :

La fin du rapport propose une feuille de route récapitulative des travaux préconisés classés selon trois critères : urgents, prioritaires et recommandés.

A cela s'ajoute une analyse générale du bâti et des potentialités d'amélioration, y compris énergétiques.

Le Bilan Initial du Bâti a été spécialement conçu pour être utilisé comme un support de communication aussi bien à destination du conseil syndical conseillers syndicaux, syndics bénévoles que pour les copropriétaires.

Ce document pourra éventuellement être joint à la convocation d'assemblée générale soit pour décider de la réalisation de travaux, soit pour définir un plan de financement adapté conformément aux travaux identifiés.

| Parties communes | Syndicat des copropriétaires du XXXXXXXXXX | | | |
|------------------|--------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-------------------------|
| | État technique | État thermique | Potentialités d'amélioration énergétique | Recommandations travaux |
| Parties communes | | | | |
| Parties communes | | | | |
| Parties communes | | | | |
| Parties communes | | | | |

Ce diagnostic entre dans le cadre de l'assistance du conseil syndical prévue à l'article 27 du décret du 17 mars 1967 permettant de décider en interne d'engager cette étude.

Pour avoir plus d'informations sur l'étendue de cette prestation ou si vous voulez réaliser le BIB, vous pouvez contacter la coopérative technique de l'ARC au :

01 40 30 42 82 ou envoyer un mail à contact@copropriete-services.fr

pour obtenir les conditions tarifaires et la marche à suivre pour commander ce nouveau service. ■

Devenez contrôleur/contrôleuse de comptes et de gestion de copropriété pour l'ARC : nouvelle session de formation professionnelle 2018-2019

L'ARC organise une nouvelle session de formation de contrôleurs de comptes et de gestion de copropriété.

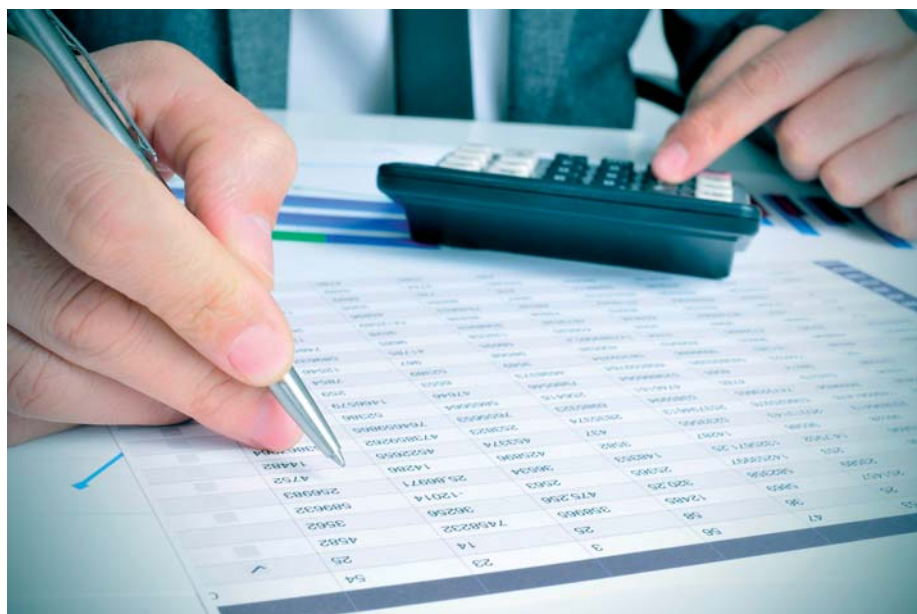
Celle-ci s'adresse à des personnes, adhérentes ou non à l'ARC, déjà sensibilisées aux problématiques de la copropriété et ayant si possible une expérience du contrôle des comptes au sein d'un conseil syndical.

Cette formation vise à former des personnes sur huit journées réparties entre novembre 2018 et février 2019, afin de leur permettre d'analyser en profondeur les documents établis par les syndicats pour vérifier la gestion de tous les postes de charges et la bonne tenue de tous les comptes.

Au cours de cette formation, les stagiaires pourront accompagner des contrôleurs confirmés chez les syndicats afin de se familiariser avec les méthodes de travail de l'ARC.

Sous réserve d'avoir suivi avec assiduité les séances de formation, démontré leurs qualités pour le poste pendant la formation et réussi la validation de celle-ci, les stagiaires seront intégrés à l'équipe des contrôleurs au sein d'ARC SERVICES sur la base d'un contrat à durée indéterminée et bénéficieront du statut de travailleur à domicile.

La formation est payante : son coût est de 1 100,00 euros TTC, payable en une ou plusieurs fois. Celle-ci n'est cependant ni qualifiante ni certifiante et est exclue des formations reconnues par les organismes financeurs.



Les curriculums vitae et lettres de motivation sont à envoyer au format électronique (PDF), en précisant les expériences et les compétences en copropriété, **au plus tard le 15 octobre 2018, terme de rigueur**, au chef du service des contrôles de comptes et de gestion : alain.perrier@arc-copro.fr.

Les candidats seront invités à le rencontrer lors d'entretiens individuels au salon de l'ARC les 17 et 18 octobre 2018 à l'Espace Charenton (327 rue de Charenton Paris 12^{ème}). Les stagiaires retenus pour la formation valideront leur inscription à celle-ci qui débutera début novembre 2018.

- **Qualités requises** : esprit associatif, aptitude à appliquer des connaissances acquises et entretenues, rigueur, autonomie, sens de l'organisation, capacité d'adaptation, gestion d'une charge de travail irrégulière, aisance rédactionnelle et maîtrise des logiciels Word et Excel.
- **Profil souhaité** : bonne expérience de la copropriété en tant que président ou membre d'un conseil syndical ou en tant que syndic bénévole.
- **Expérience qui serait appréciée** : connaissance de la gestion de personnel (idéalement des gardiens et employés d'immeubles). ■

Nouvelle adhésion proposée par l'ARC pour les copropriétaires bailleurs

Une des forces de l'ARC est de s'adapter aux besoins et aux attentes des conseils syndicaux ou syndicats bénévoles mais aussi des copropriétaires lorsqu'ils doivent faire face à une difficulté particulière.

Dans le cadre de nos différentes consultations, nous sommes souvent face à des copropriétaires bailleurs qui souhaitent connaître leurs droits lorsqu'ils mettent leur appartement en location.

Nous avons donc décidé de répondre à cette demande en créant une nouvelle formule d'adhésion réservée aux copropriétaires bailleurs.

I. L'INTÉRÊT DE L'ADHÉSION « BAILLEUR »

Le droit sur les baux d'habitation a évolué de manière importante au cours des trente dernières années impliquant souvent un manque de connaissances aussi bien de la part du copropriétaire que du locataire sur leurs obligations réciproques.

En effet, les questions sont nombreuses : quelles sont les charges de copropriété récupérables sur le locataire ? Qui doit assurer l'entretien du logement et de ses équipements ? Suis-je tenu par l'encadrement des loyers ? Suis-je responsable des fautes commises par mon locataire à l'égard de la copropriété ? Dois-je souscrire une assurance spécifique ?

Afin d'apporter des réponses à l'ensemble des questions ou problèmes que peut rencontrer un copropriétaire bailleur, l'ARC propose une adhésion qui permet de bénéficier de renseignements juridiques, techniques ou comptables.

II. LES MODALITÉS POUR BÉNÉFICIER DE L'ADHÉSION « BAILLEUR »

L'adhésion « Bailleur » donne la possibilité de bénéficier de cinq consultations, dont deux physiques dans le cadre d'un rendez-vous d'une durée maximum de 45 minutes. Les autres consultations se font soit par téléphone, soit par mail.

Les renseignements seront donnés par des experts juridiques, techniques ou comptables afin d'apporter des réponses précises et pratiques.

A cela s'ajoute la possibilité de participer à une formation trimestrielle sur un des thèmes liés aux baux d'habitation.

Le coût annuel de cette adhésion est de 90 euros, renouvelable par tacite reconduction.

Cette adhésion n'est ouverte dans un premier temps que pour les copropriétaires dont l'immeuble est déjà adhérent à l'ARC.

Pour souscrire à cette formule, il vous suffit de vous mettre en relation avec le service adhésion de l'ARC soit par mail à l'adresse suivante :

contact@arc-copro.fr

soit par téléphone au **01 40 30 12 82** et de composer le choix numéro 2. ■



UN NOUVEL ABUS EN MATIÈRE DE COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ À VÉRIFIER

A plusieurs reprises nous avons expliqué que le libellé du compte bancaire devait faire figurer uniquement le nom du syndicat des copropriétaires sans faire mention du nom du syndic même lorsqu'il est précédé des initiales C/O qui veulent dire « care of » (au bon soin de) qui sont censées désigner le destinataire du courrier.

A présent, certains syndicats ont passé une nouvelle étape en supprimant le slash entre le « C » et le « O », ce qui, cette fois, désigne le syndic comme codétenteur du compte bancaire.

Pour avoir plus d'informations sur cet abus, un article a été publié sur notre site internet, accessible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/3jhm ■

Immeubles neufs : Comment sont attribuées les places de parking, parties communes, réservées aux personnes handicapées ?



Question : « Nous avons acheté un appartement en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). Nous disposons de places de parking parties communes adaptées aux personnes à mobilité réduite. Comment ces places sont attribuées au sein de notre copropriété ? »



La réponse de l'expert : C'est le décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 qui précise les modalités possibles d'attribution de ces places de stationnement adaptées incluses dans les parties

communes des copropriétés à usage principal d'habitation. Il est entré en vigueur le 1^{er} mai 2017. Les dispositions des articles 1^{er} à 5 de ce décret doivent être reproduites dans le règlement de copropriété.

C'est l'assemblée générale qui décide des conditions de location de ces places de stationnement, qui devront figurer dans le contrat de location.

Le syndic a l'obligation de mettre cette question à l'ordre du jour de la première assemblée générale de l'immeuble vendu en VEFA.

Ce contrat relève du contrat de louage d'ouvrage régi par les articles 1708 et suivants du Code Civil. La rédaction du contrat est libre, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires peut donc décider des clauses essentielles (durée, loyer, résiliation, fourniture de badge d'accès, etc.). Cette liberté permet des contrats de courte durée et des conditions de résiliation simples. Ces places de parking ne sont donc pas attribuées en fonction de l'importance du handicap.

Elles sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété, pas obligatoirement copropriétaire. Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.

L'assemblée générale peut prévoir des conditions différentes en fonction du locataire : s'il n'est pas handicapé ou si aucun résident handicapé ne demande à louer cette place, la location pourrait être faite à toute personne.

Si une ou plusieurs personnes peuvent bénéficier prioritairement de ces places : l'article 3 du décret du 28 avril 2017 dispose que c'est dans les 4 mois suivant l'assemblée générale que la personne handicapée fait part de sa demande d'attribution d'une place de parking par courrier AR. Elle doit joindre à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés pour cette attribution.

Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue par le syndic.

Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Le syndic tout comme le conseil syndical n'ont donc, si les textes sont appliqués à la lettre, aucun pouvoir pour choisir le locataire.

Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic : alors la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale.

Bien entendu, il pourra être mis fin à cette location à tout moment, si une personne prioritaire se manifeste.

Le décret définit donc des règles précises d'organisation pour l'attribution de ces places prioritaires afin de pouvoir en faire bénéficier des personnes qui en ont réellement besoin. ■

Charges récupérables



Question : « À quoi correspondent les charges récupérables mentionnées dans ma régularisation de charges que vient de m'adresser le syndic ? »



Réponse : Chaque copropriétaire paie au syndicat de copropriétaires des charges correspondant au budget prévisionnel ou à des travaux. Le copropriétaire bailleur peut se faire rembourser par son locataire certaines charges « locatives » appelées également charges « récupérables ». Ces charges récupérables intéressent uniquement les copropriétaires bailleurs.

Les charges récupérables sont listées de façon limitative dans le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables. Ce décret est d'ordre public. On ne peut donc y déroger en défaveur du locataire en y rajoutant des charges supplémentaires.

Sont récupérables les dépenses d'entretien et de menues réparations des parties communes (espaces verts, ascenseurs...), les impôts correspondant à des services profitant au locataire (taxe enlèvement des ordures ménagères et taxe de balayage), les dépenses liées au personnel de l'immeuble (salaire charges comprises sous certaines limites) et les services liés à l'usage des éléments du logement (fourniture d'eau chaude ou froide ou d'énergie...)

Ne sont jamais récupérables sur le locataire, les charges correspondant à des travaux, la taxe foncière, les frais de dératissage ou encore les indemnités de licenciement du gardien ou employé d'immeuble. .../...

.../... Les charges récupérables sont versées par le locataire sous forme de provisions c'est-à-dire d'avance, en sus de son loyer. Elles sont donc payées mensuellement, à la différence des charges de copropriété qui, elles, sont exigibles trimestriellement. Elles font ensuite l'objet d'une régularisation annuelle dûment justifiée pour ajuster les versements des locataires aux dépenses réelles telle que prévue à l'article 23 alinéa 1^{er} loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

À ce titre, le syndic doit fournir aux copropriétaires bailleurs les informations leur permettant d'établir les

décomptes de charges locatives récupérables sur les locataires. Pour autant il n'a pas la charge d'établir ces décomptes sauf dans le cas particulier où, par ailleurs, il est mandaté pour assurer la gestion du bien loué.

Néanmoins, on observe qu'un grand nombre de syndicats font apparaître sur les appels de fonds, sans distinguer que le copropriétaire soit bailleur ou non, le montant des charges récupérables intitulées « charges locatives ». On peut retrouver aussi ces éléments dans le relevé général des dépenses. ■

Ascenseurs : les changements de pièces ou mises en conformité après un contrôle quinquennal sont-ils tous à la charge des copropriétés ?



Question : « Comme l'impose la réglementation, notre copropriété a réalisé un contrôle quinquennal de notre ascenseur qui impose la réalisation de différents travaux. Le syndicat des copropriétaires est-il tenu de prendre à sa charge l'ensemble des dépenses ou bien certaines d'entre elles peuvent-elles être à la charge de l'ascensoriste qui assure l'entretien de notre ascenseur ? »



Réponse : Les ascenseurs doivent faire l'objet tous les cinq ans d'un contrôle technique dénommé « contrôle quinquennal » selon les termes de l'article 125-2-4 du Code de la construction et de l'habitation qui précise que ce contrôle a pour objet :

- a) De vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs permettant la réalisation des objectifs de sécurité et que ces dispositifs sont en bon état :
 - la fermeture des portes palières ;
 - l'accès sans danger des personnes à la cabine ;
 - la protection des utilisateurs contre les chocs provoqués par la fermeture des portes ;
 - la prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine ;
 - la protection contre les dérèglements de la vitesse de la cabine ;
 - la mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention ;
 - la protection des circuits électriques de l'installation ;
 - l'accès sans danger des personnels d'intervention aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine ;
 - l'impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine.
- b) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le contrôle technique doit être réalisé par une personne dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation ou par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral.

Il est fortement recommandé de faire appel à un bureau d'études totalement indépendant de l'ascensoriste en charge de la maintenance de cet appareil si vous voulez que l'avis rendu soit le plus impartial possible.

C'est après la remise du rapport par le bureau d'études ayant réalisé le contrôle quinquennal que beaucoup de copropriétés ont la mauvaise surprise de recevoir un devis de la part de l'ascensoriste en charge de la maintenance pour remplacer certaines pièces soi-disant obsolètes ou non conformes des ascenseurs contrôlés.

Quel crédit accorder à ces devis ?

Les responsables de copropriété doivent d'abord se demander si ces travaux ne relèvent pas de leur contrat de maintenance :

- de base couvrant les réparations et/ou remplacements de pièces dont l'usure s'avère excessive de par l'utilisation normale de l'appareil ;
- étendu couvrant des pièces non comprises dans le contrat de base.

Certains ascensoristes motivent la réalisation de certains remplacements de pièces en argumentant par rapport aux prescriptions de la loi SAE (Sécurité des ascenseurs) promulguée en 2003. Si c'est le cas, il convient en premier lieu de vérifier que ces obligations sont effectives, en particulier du fait que certaines d'entre elles (comme la précision d'arrêt) concernant la troisième tranche de travaux à mettre en œuvre initialement pour le 3 juillet 2018 ont été annulées par un moratoire.

Si vous souhaitez disposer d'une analyse critique des devis reçus, nous vous invitons à consulter un des deux bureaux d'études ascenseurs assurant une permanence dans nos locaux en prenant rendez-vous au 01 40 30 12 82 ou à envoyer un mail à coproservices@arc-copro.fr. ■

Tableau des ARC locales et régionales

ARC NANTES ATLANTIQUE

Dpts. : 44, 49, 56, 85

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

ARC LOIRE, HAUTE-LOIRE

Dpts. : 42, 43

Maison des Associations -
4 rue André Malraux
42000 Saint Etienne
Portable : 07.81.22.74.16
Email : arc4243@hotmail.fr
Permanence téléphonique :
tous les jours de 20h à 21h

ARC PACA

Dpts. : 04, 05, 06, 13, 83, 84

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 9h à 12h
Permanence téléphonique administrative :
Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 14h à 17h

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 : arcauvergne-centre@orange.fr
Site internet : www.arcauvergne-centre.fr
Contact skype : arcauvergne@hotmail.fr

ARC RHONE-ALPES

Dpts. : 01, 07, 26, 38, 69, 73, 74
(hors dpt. 42 et 43)

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

ARC - SUD-OUEST

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

Siège

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

Antenne Midi-Pyrénées

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

Antenne Béarn et Hautes-Pyrénées

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

Antenne Côte Basque et Landes

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

ARC LANGUEDOC-ROUSSILLON

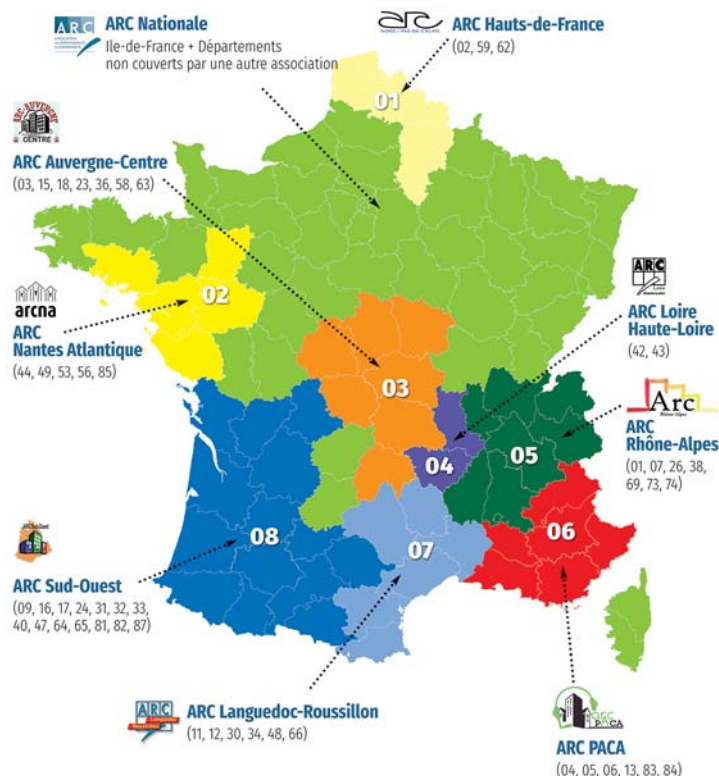
Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66

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

ARC HAUTS-DE-FRANCE

Dpts. : 02, 59, 62

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



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

| • (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.fbbatiment.fr) contrats d'assurance | | | | | • Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr) | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Année/Trimestre | 1 ^{er} trim | 2 ^{ème} trim | 3 ^{ème} trim | 4 ^{ème} trim | Année | 1 ^{er} semestre | 2 ^e semestre | |
| 2016 | 929.5 | 931.2 | 935.9 | 942.0 | 2016 | 1.01% | 0.93% | + historique sur le site |
| 2017 | 955.8 | 960.1 | 965.6 | 974.8 | 2017 | 0.90% | 0.90% | |
| 2018 | 981.8 | 988.1 | | | 2018 | 0.89% | 0.88% | |

• (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 | | | |
|-----------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 1 ^{er} trim | 2 ^{ème} trim | 3 ^{ème} trim | 4 ^{ème} trim | 1 ^{er} trim | 2 ^{ème} trim | 3 ^{ème} trim | 4 ^{ème} trim |
| 2016 | 1615 | 1622 | 1643 | 1645 | 1616.50 | 1618.50 | 1627.25 | 1631.25 |
| 2017 | 1650 | 1664 | 1670 | 1667 | 1640.00 | 1650.50 | 1657.25 | 1662.75 |
| 2018 | 1671 | | | | 1668.00 | | | |

| 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 2016 | 01/01/18, Coef de raccord= | 81.1 | 79.3 | 81.2 | 81.4 | 79.8 | 79.3 | 80.8 | 79.8 | 79.8 | 80.5 | 84.7 | 89.3 |
| 2017 | 0.9251 - Nvel ind x coef = | 90.1 | 92.4 | 92.8 | 92.3 | 89.6 | 88.7 | 89.3 | 93.0 | 93.8 | 95.8 | 97.5 | 96.9 |
| 2018 | Anc Théorique | 104.4 | 104.2 | 102.9 | 102.6 | 104.7 | 107.2 | | | | | | |

| • (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www.indices.insee.fr) 1565183 contrats d'ascenseur | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2016 | 01/01/09, Coef de Raccord | 116.3 | 116.6 | 116.8 | 117.1 | 117.3 | 117.5 | 117.7 | 117.9 | 118.0 | 118.1 | 118.3 | 118.4 |
| 2017 | =1.43 - Nouv x coef = | 118.5 | 118.5 | 118.6 | 118.7 | 118.8 | 119.0 | 119.1 | 119.3 | 119.5 | 119.7 | 119.9 | 120.0 |
| 2018 | Ancien Théorique | 120.2 | 120.5 | 120.8 | 121.0 | | | | | | | | |

| • (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2016 | | 120.7 | 119.6 | 120.5 | 120.3 | 120.6 | 122.0 | 122.0 | 121.7 | 122.6 | 124.7 | 125.6 | 126.4 |
| 2017 | (79% EBI + 21% TCH) | 128.4 | 128.2 | 126.8 | 126.5 | 125.1 | 124.7 | 124.8 | 125.5 | 126.3 | 126.8 | 128.4 | 128.9 |
| 2018 | | 129.8 | 130.6 | 131.5 | 131.5 | 132.1 | 132.9 | | | | | | |

| • (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2016 | | 121.0 | 120.3 | 120.8 | 120.7 | 121.0 | 122.0 | 122.0 | 121.8 | 122.3 | 123.7 | 124.3 | 125.0 |
| 2017 | (72%EBIQ + 20% TCH + 8%ICC) | 126.3 | 126.2 | 125.3 | 125.2 | 124.2 | 124.0 | 124.1 | 124.7 | 125.2 | 125.5 | 126.6 | 127.1 |
| 2018 | | 127.8 | 128.3 | 128.8 | 128.9 | 129.3 | 129.8 | | | | | | |

| • (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2016 | | 120.1 | 119.6 | 120.1 | 120.2 | 120.6 | 121.6 | 121.8 | 121.3 | 121.4 | 122.4 | 122.7 | 123.4 |
| 2017 | (43% EBIQ + 47% TCH + 10% ICC) | 124.4 | 124.5 | 123.8 | 124.0 | 123.1 | 123.0 | 123.4 | 123.8 | 123.9 | 124.2 | 124.8 | 125.5 |
| 2018 | | 126.2 | 126.6 | 126.9 | 127.4 | 127.8 | 128.3 | | | | | | |

| • (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 Ens - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2016 | 01/01/18, Coef de raccord = | 102.6 | 101.9 | 102.5 | 101.9 | 102.4 | 103.5 | 103.6 | 103.4 | 103.9 | 105.0 | 105.5 | 106.6 |
| 2017 | 0.9436 - Nouv ind x coef = | 108.1 | 107.4 | 106.6 | 106.4 | 105.7 | 105.3 | 105.3 | 105.8 | 106.4 | 106.8 | 108.2 | 108.3 |
| 2018 | Anc Théorique | 103.1 | 103.5 | 103.8 | 103.9 | 104.2 | 104.8 | | | | | | |

| • (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2016 | 01/01/18, Coef de raccrd t= | 101.2 | 100.4 | 100.1 | 100.2 | 101.0 | 102.4 | 102.5 | 102.3 | 103.0 | 104.5 | 105.1 | 106.6 |
| 2017 | 0.9455 - Nouv ind x coef = | 108.7 | 107.6 | 106.8 | 106.3 | 105.3 | 104.7 | 104.7 | 105.4 | 106.2 | 106.8 | 108.6 | 108.7 |
| 2018 | Anc Théorique | 104.1 | 104.6 | 105.0 | 104.2 | 105.5 | 106.4 | | | | | | |

| • (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2016 | 01/12/15, Coef de raaordt= | 98.40 | 98.26 | 98.67 | 99.07 | 99.63 | 100.71 | 101.07 | 100.32 | 99.83 | 100.26 | 99.96 | 100.66 |
| 2017 | 1.32873 Nouv x coef = | 101.12 | 101.42 | 101.12 | 101.73 | 100.97 | 100.95 | 101.82 | 101.92 | 101.28 | 101.60 | 101.56 | 102.30 |
| 2018 | Ancien Théorique | 103.10 | 103.23 | 103.31 | 104.28 | 104.73 | 105.03 | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|--|
| • (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 | |

Avenant salaires (gardiens/concierges, employés d'immeuble) n°92 en vigueur au 1^{er} juin 2017 (arrêté extens publié 04/05/17). Il fixe la rémunération dans les 2 catégories d'emploi, avec une valeur de points pour chacune d'elles, plus une valeur fixe commune, l'ensemble détermine le salaire minimum brut mensuel conventionnel et comprend les salaires en nature. (art 22 & 23 de la CCN n° IDCC 1043).

SMIC horaire : au 1^{er} janvier 2018 : 9,88 € x 151,67 h = 1.498,47 € / mois • **Minimum Garanti** : au 1^{er} janvier 2018 : 3.57€ (décret du 20/12/17)

Astreinte de nuit : 150,00 € (seulement pour contrat antérieur au 1^{er} janv 2003) • **Tri sélectif** : 1.00 €/lot principal **minimum 20 € maximum 160 €** (seulement pour les gardiens)

Salaire fourni en nature : logement et autres avantages.

Logement : suivant **avenant n°92** applicable au 1^{er} janvier 2017 **Minimum logement** au 1^{er} janv 2018 : 3,57 € x 20 = 71.40 €

Révisable sur paie de janvier : avec indice IRL connu lors étabit fiche de paie, soit 126.46 (3^{ème} Trim 17) **Catégorie logement** en €/m² 2018 : 1 = 3,118 € - 2 = 2,461 € - 3 = 1,817 €

Autre avantages : (avenant n°92) **Electricité** : 55 kWh, soit 8.27 € **Gaz** : 92 kWh, soit 13.83 €
 au 1^{er} janv 2017 : 0,1491 €/kWh, **Chauffage** : 120 kWh, soit 18.04 € **Eau chaude** : 98 kWh, soit 14.73 €

| valeur du point | | valeur fixe | [(Coef hiérarchique | Issu de la pesée du poste, définissant un nombre de points |
|-----------------|---------|-------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| A | B | 735,00 € | X Valeur point) | Suivant la catégorie |
| 1,277 € | 1,493 € | | + Valeur fixe] | Pour les 2 catégories |
| Date de valeur | | 01/06/2017 | X Taux emploi (en h) ou Nb UV | (catégorie A) employé immeuble : en heure soit 151,67 h |
| | | | / 151,67 h ou 10 000 UV | (catégorie B) gardien : en UV soit 10 000 UV |

FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

| THÈMES | ANIMATEURS | DATES |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Les impayés et leur gestion, protocole d'encaissement, les différentes saisies | Martine WAKIN | Jeudi 4 octobre 2018 |
| Anticiper le passage en gestion bénévole pour une transition réussie | Virginie GUIHARD | Jeudi 11 octobre 2018 |
|  Mercredi 17 & Jeudi 18 octobre 2018 : Salon de l'ARC - Espace Charenton 327, rue de Charenton - 75012 Paris  | | |
| Immatriculation et fiche synthétique (réservée aux syndicats bénévoles) | Laurence VILSALMON | Jeudi 25 octobre 2018 |
| Jeudi 1^{er} novembre 2018 férié TOUSSAINT | | |
| Conseil syndical : désignation, compétences | Christophe GRAND | Jeudi 8 novembre 2018 |
| Responsabilité du syndic professionnel | Emmanuel JAUNEAU | Jeudi 15 novembre 2018 |
| Préparation AG : de la convocation au procès-verbal (réservée aux syndicats bénévoles) | Virginie GUIHARD | Jeudi 22 novembre 2018 |
| Réaliser un Diagnostic Technique Global efficace | Camille MOREL | Jeudi 29 novembre 2018 |
| Adaptation du règlement de copropriété intérêts et enjeux | Nadia GUEBLI | Jeudi 6 décembre 2018 |
| Comprendre les contrats d'entretien de chauffage P2 et P3 | Eric PALLU | Jeudi 13 décembre 2018 |
| Point sur l'évolution des contrats de travail des gardiens et employés d'immeubles | Martine WAKIN | Jeudi 20 décembre 2018 |
| Gestion des sinistres et convention IRSI | Emmanuelle WIRTH | Jeudi 27 décembre 2018 |
| Les points à contrôler dans le contrat type de syndic | Juriste | Jeudi 3 janvier 2019 |
| Encadrement des loyers | Karine ALVES | Jeudi 10 janvier 2019 |

ATTENTION annulation en cas de grève des transports ou en cas de moins de quatre inscrits.
Dans ce dernier cas, un mail d'annulation sera envoyé aux participants.

Pour permettre à d'autres adhérents de bénéficier de ces formations, en cas d'empêchement, merci de nous prévenir dès que possible et au minimum 48h à l'avance pour demander à vous désinscrire de la liste des participants.

Les formations ont lieu au :

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 :

