

La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété

N°125

3^{ème} trimestre 2019

ACTUALITÉ

Les évolutions réglementaires probables en matière de copropriété (p. 4)

DROIT

La mise en place des pénalités de retard en cas de défaut de transmission des documents au conseil syndical (p. 24)

GESTION

Le logement de fonction du gardien d'immeuble (p. 30)

ASSURANCE

La convention IRSI et son application dans la copropriété (p. 36)

DOSSIER

Augmentation
de **5%**
des charges
de copropriété
entre 2017 et 2018!

ÉDITORIAL

i Le site internet de l'ARC va encore évoluer

ACTUALITÉS

Les évolutions probables du décret du 17 mars 1967

i L'ARC saisit le premier ministre sur l'opacité des contrats de syndic

Le nouveau Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières en place avec l'ARC

i L'ARC gagne contre le syndicat des copropriétaires de la rue Tourtilles, la FNAIM et l'UNIS

ÉVÉNEMENTS

En route pour le 11^{ème} Salon indépendant de la copropriété les 16 et 17 octobre 2019

DOSSIERS

En 2018, les charges de copropriété ont augmenté de 5 % soit près de quatre fois plus que l'inflation !

i L'ARC invitée à une émission de radio sur les charges de copropriété

Ce que doivent recevoir ou régler les copropriétaires vendeurs ou acquéreurs à la suite de la mutation d'un lot

VRAI/FAUX

Vrai/Faux : Quels sont les pouvoirs du syndic en matière de recouvrement des charges ?

DROIT

La loi ELAN du 23 novembre 2018 et l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : une super procédure de recouvrement des charges, unique et accélérée

i De nouvelles règles en matière de pouvoir sans nom
La mise en place des pénalités de retard en cas de défaut de transmission des documents au conseil syndical : nos préconisations

i Où en est-on avec le décret devant plafonner le prix de l'état daté ?

JURISPRUDENCES PRATIQUES :

Feuille de présence, pouvoirs et désignation du bureau : causes de nullité de l'assemblée générale

3	GESTION	30
6	Le logement de fonction du gardien d'immeuble	30
4	La gestion des places de parking privatives en copropriété	32
4	i Loi ELAN : une possibilité d'assemblée générale spéciale pour les parties communes spéciales	35
7		
8	ASSURANCE	36
10	La convention IRSI et son application dans la copropriété	36
11	COPROPRIÉTÉ-SERVICES	39
11	Les Mardis Techniques de l'ARC	
	La programmation du 2 ^{ème} semestre 2019	39
12	TRAVAUX/RÉNOVATION	40
12	Comment ne pas passer à côté des CEE	40
15	VIE DE L'ASSOCIATION	42
16	Les nouveaux médias de l'ARC pour améliorer la formation et l'information des copropriétaires, conseillers syndicaux et syndicats bénévoles	42
19	LE COIN DE L'EXPERT	43
19	Vos questions : les réponses de nos experts	
21	• L'obligation pour le syndic de remettre la feuille de présence malgré le RGPD	43
21	• Quand faut-il faire intervenir les SPS et un bureau de contrôle ?	43
23	• Suppression de la mention manuscrite du cautionnement	44
24	• La présentation des comptes en matière d'ASL et d'AFUL	45
27	ADRESSES ARC RÉGIONALES	46
28	CHIFFRES ET INDICES	47
	FORMATIONS	48

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

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901

Siège social : 7, rue de Thionville - 75019 Paris

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

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

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

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

Dépôt légal : Juillet 2019 - 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 2019

Cher(e)s adhérent(e)s,

Bien que nous soyons proches des grandes vacances, ce début de troisième trimestre 2019 ne sera pas un long fleuve tranquille pour les copropriétés.

En parallèle des négociations sur les décrets d'application de la loi ELAN, dont certains sont déjà publiés, l'ARC travaille avec les ministères et les professionnels de l'immobilier sur le contenu de la future ordonnance « copropriété ».

De nombreux sujets abordés auront de lourdes conséquences sur le fonctionnement des immeubles en copropriété.

Parmi eux, on retrouvera la gestion des petites copropriétés, la place du syndic bénévole, la facilitation du vote des travaux, la place et l'usage des extranets, le contrat type de syndic, l'avenir du métier de syndic et de ses filiales...

Les mesures que nous avons obtenues dans le cadre de la loi ELAN s'avèrent être extrêmement positives puisqu'elles seront non seulement conservées mais aussi renforcées au profit de nos adhérents, notamment en confirmant les pouvoirs du conseil syndical et de son président qui seront élargis.

En effet, l'ordonnance devra mieux répondre à une difficulté majeure qui est de savoir comment contraindre le syndic de respecter ses obligations légales ou encore lui imposer de supporter les pénalités financières en cas de retard à la remise des documents demandés par le conseil syndical.

Sur l'ensemble de ces points et encore d'autres, l'ARC compte profiter de sa place d'expert au sein du CNTGI pour défendre sans compromis les intérêts du syndicat des copropriétaires.

Mais ce n'est pas tout. En parallèle, l'ARC œuvre auprès de la CNIL pour s'assurer que les données de la copropriété et des copropriétaires récupérées par le syndic dans le cadre de son mandat ne sont pas utilisées à d'autres fins, notamment commerciales.

Et pour cause, de plus en plus de cabinets ouvrent des filiales en tout genre (courtage en assurance ou en énergie, service à la personne, portage salarial...) leur fournissant alors des bases de données personnelles pour faire de la prospection.

Suite à nos alertes, la CNIL a organisé, en nous y associant, un groupe de travail qui devra se pencher sur toutes les questions liées aux démarches commerciales effectuées par le syndic ou ses filiales et plus généralement à la transmission des données et documents entre le syndic et le conseil syndical.

En parallèle de tout cela, l'ARC continue son développement au profit de ses adhérents avec comme vous l'avez sûrement constaté le nouveau site internet qui, à peine éclos, va subir de nouvelles évolutions pour répondre encore mieux aux remarques et aux critiques formulées par nos adhérents.

Les premières modifications seront visibles dès le courant du mois de juillet avec en premier lieu une refonte de la page de présentation qui se verra à l'image de notre association : combative et dynamique.

Pour finir, au nom du conseil d'administration, des salariés et des bénévoles, je vous souhaite d'agréables vacances en vous rappelant que vous pouvez visualiser sur le site internet de l'ARC une dizaine d'émissions vidéos très sympathiques traitant de différents sujets sur le thème de la copropriété.

Vous trouverez en page 42 la liste des thèmes abordés et des liens internet pour y accéder. ■



Gérard Andrieux
Président de l'ARC



LE SITE INTERNET DE L'ARC VA ENCORE EVOLUER

Depuis le premier mai, le site internet de l'ARC a évolué de manière importante. Ceci étant, à la suite d'un questionnaire envoyé à nos adhérents, certaines imperfections ont été identifiées, mais surtout des demandes d'évolution nous imposant des développements complémentaires. Certaines mesures sont d'ores et déjà en vigueur telles que la redéfinition de la page d'accueil du site

ou encore le moteur de recherche qui se veut plus performant. D'autres sont en cours de développement et seront mises en ligne au fur et à mesure de leur livraison.

Pour connaître en détail les différentes améliorations apportées, vous pouvez lire l'article publié sur notre site internet à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/fahh ■

Les évolutions probables du décret du 17 mars 1967

En parallèle des deux ordonnances pour réformer la loi sur la copropriété, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a introduit de nouvelles dispositions liées à ce secteur.

Nombreuses sont celles qui dépendent de décrets d'application dont certains ont déjà été publiés.

Parmi eux, nous avons le décret tant attendu et redouté des professionnels qui est la fixation du montant des pénalités en cas de retard du syndic à la remise des documents demandés par le conseil syndical qui a été fixé à 15 euros (voir l'article en page 24).

L'ensemble de ces évolutions réglementaires va entraîner une refonte importante du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété.

L'élément principal concerne la place de la dématérialisation des documents et des informations concernant la gestion des copropriétaires et de la copropriété.

A travers cet article nous allons reprendre les principales réformes qui vont probablement être introduites dans le décret du 17 mars 1967.

I. UNE PLACE STRATÉGIQUE DE L'EXTRANET DE LA COPROPRIÉTÉ

La loi ALUR a introduit l'obligation faite aux syndicats professionnels de mettre à la disposition de chaque copropriété qu'ils gèrent un espace sécurisé dématérialisé (extranet) permettant d'accéder à des documents de la copropriété.

Faute de liste minimale des documents à déposer dans ces deux interfaces, les extranets s'avèrent être des coquilles vides, ne permettant pas une fluidité et une transparence des informations entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires.

Sous l'impulsion de l'ARC, la loi ELAN a prévu un décret qui a été publié le 24 mai dernier, portant le numéro 2019-502 du 23 mai 2019 qui définit la liste minimale des documents à faire figurer dans l'extranet.

Le ministère de la justice a fait le choix de défendre le pouvoir d'achat du copropriétaire en imposant qu'au minimum soient mis en ligne les données comptables le concernant, ainsi que les documents de la copropriété, notamment pour être en mesure de répondre aux informations à remettre à l'acquéreur lors de la promesse d'achat.

En contrepartie et pour ne pas se mettre à dos les syndicats, les documents minimaux devant être téléchargés dans l'espace du conseil syndical ont été revus à la baisse.

Concrètement, l'extranet doit prévoir trois espaces :

- pour l'ensemble des copropriétaires, leur permettant d'accéder à des documents communs (règlement de copropriété, carnet d'entretien, diagnostics...);
- pour le copropriétaire individualisé afin qu'il accède à des informations person-

nelles telles que sa situation comptable ou bien les données qu'il doit indiquer dans le cadre d'une promesse de vente ;

- pour le conseil syndical, lui donnant accès à des pièces stratégiques (relevés bancaires, cartes professionnelles du syndic, feuille de présence...).

On peut regretter que dans l'espace du conseil syndical ne figure pas l'obligation de déposer le grand livre des comptes, les factures ou les devis, se contentant en réalité d'informations statiques ayant peu d'intérêt à l'exception certes de la feuille de présence et des informations liées à la



Les syndicats professionnels doivent mettre à la disposition de chaque copropriété qu'ils gèrent un espace sécurisé dématérialisé (extranet) qui permet distinctement au conseil syndical et aux copropriétaires de disposer d'un accès sécurisé.

carte professionnelle, aux attestations d'assurance de responsabilité civile et de garantie financière du syndic demandées par l'ARC.

Plus fâcheux encore, ce décret ne rentrera en vigueur que le 1^{er} juillet 2020, sans préciser la fréquence d'actualisation des données qui selon nos informations devrait se limiter à une fois par an, dans les trois mois précédant l'assemblée générale.

L'objectif final recherché par les pouvoirs publics est que l'extranet évolue pour devenir une plaque tournante qui va permettre aux copropriétaires d'accéder à l'ensemble des pièces, surtout celles qui doivent impérativement leur être communiquées.

Il s'agit principalement des documents qui doivent être joints à la convocation d'assemblée générale ou encore les appels de fonds du copropriétaire.

A travers cette évolution se joue un intérêt économique évident pour les syndics qui sont les frais de photocopies qui doivent être inclus dans le forfait de base.

L'enjeu qui se profile est de déterminer si ces documents seront consultables uniquement sur l'extranet, imposant au copropriétaire de s'y rendre pour les consulter.

Bien évidemment, l'ARC a une position très claire en affirmant qu'en aucun cas le décret doit imposer cette solution aux copropriétaires, sauf s'ils donnent au préalable leur consentement exprès pour ne plus recevoir les documents en format papier.

Cela se justifie par trois raisons principales : juridique, stratégique et économique.

En effet, l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les notifications et mises en demeure par voie électronique sont valablement faites uniquement « *sous réserve expresse des copropriétaires* ».

Le législateur a donc prévu un garde-fou qui est d'obtenir le consentement exprès et préalable du copropriétaire pour le notifier par voie électronique, sachant qu'à défaut, seul l'envoi papier est possible.

Concernant l'aspect stratégique, en permettant une diffusion uniquement sur l'extranet de la copropriété, que ce soit la

convocation de l'assemblée générale et ses annexes ou les appels de fonds, il est clair que cela entraînera une baisse de contrôle des documents transmis.

Et pour cause, à partir du moment où les données sont consultables uniquement sur un espace dématérialisé, il est plus compliqué d'accéder à l'information et

“
L'objectif final recherché par les pouvoirs publics est que l'extranet évolue pour devenir une plaque tournante qui va permettre aux copropriétaires d'accéder à l'ensemble des pièces, surtout celles qui doivent impérativement leur être communiquées.
”

surtout de prendre le temps d'analyser les documents tels que les contrats ou les appels de fonds.

Ainsi, les copropriétaires se rendront à l'assemblée générale sans avoir étudié les documents, voire sans en disposer, risquant de voter des résolutions qu'ils auront mal appréhendées.

Enfin, il y a l'aspect économique. Lors de l'entrée en vigueur du contrat type qui a inclus les frais de photocopies dans le forfait de base, les syndics ont réclamé une augmentation moyenne de leurs honoraires de 20 %.

En imposant que les convocations et pièces jointes soient déposées uniquement dans l'extranet de la copropriété, cela permettra aux syndics d'augmenter de manière mécanique leur marge puisqu'ils auront un coût de charge en moins (les frais de photocopies), sans réduire leurs honoraires.

Mais encore, les copropriétaires devront supporter une nouvelle charge individuelle puisque pour être en mesure de pouvoir étudier les documents, ils devront par leurs propres moyens les imprimer, ce qui induit des coûts d'encre et de papier surtout lorsque la convocation présente de nombreuses pièces.

Voilà pourquoi la dématérialisation des documents ne peut pas être imposée comme seule solution, justifiant le consentement exprès et préalable du copropriétaire.

Il semble que sur ce sujet les pouvoirs publics aient la même approche que l'ARC.

Les autres points qui restent à traiter concernent la propriété et la portabilité des données figurant dans l'extranet de la copropriété, mises à disposition par le syndic.

Il s'agit de définir comment doivent s'opérer les transferts des données en cas de changement de syndic et les obligations du sortant vis-à-vis du repreneur.

Le risque est le verrouillage électronique, empêchant le syndic repreneur de lire les différentes informations transférées numériquement par le sortant notamment du fait qu'il utilise un logiciel développé à partir d'un langage informatique unique.

C'est dans ce cadre que nous réclavons que le décret précise que le syndic sortant soit tenu de remettre au repreneur l'ensemble des données figurant dans l'extranet de la copropriété et qu'elles soient lisibles à partir de logiciels libres d'accès.

Ce point est fondamental puisqu'il s'agit de préserver l'historique de la copropriété ainsi que d'éviter que le syndicat des copropriétaires devienne captif du syndic.

II. UN ENCADREMENT DU VOTE PAR CORRESPONDANCE

Une des difficultés auxquelles le législateur et les pouvoirs publics ont voulu répondre est la baisse de participation des copropriétaires aux assemblées générales.

Selon leur analyse, la difficulté majeure du copropriétaire est l'obligation de présence physique, sachant que la remise d'un pouvoir avec des consignes de vote ne contraint pas le copropriétaire mandataire de les respecter.

Pour répondre à ce problème, le législateur a prévu le vote par correspondance en renvoyant à un décret d'application qui va, là aussi, modifier en substance celui du 17 mars 1967.

A travers plusieurs articles publiés aussi

bien dans la revue que sur notre site internet, nous avons pu mettre en exergue les difficultés techniques et juridiques qui découlent du vote par correspondance tel que défini par l'article 211 de la loi ELAN, introduisant un article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965.

Ceci étant, le décret du 17 mars 1967 devra cadrer les modalités pratiques et surtout les moyens de contrôle du vote par correspondance.

Tout d'abord, il est prévu la mise en place d'un formulaire qui doit être défini par un arrêté et qui devrait être déposé dans l'extranet de la copropriété.

Ce formulaire devra être complété par le copropriétaire et notifié au syndic vraisemblablement trois jours avant la date de la tenue de l'assemblée générale.

Au-delà, les votes exprimés par voie de correspondance ne seront pas comptabilisés.

La feuille de présence devra préciser si le copropriétaire a participé à l'assemblée générale de manière physique, par visioconférence ou bien par correspondance.

Le décret donne une primauté à la pré-

sence physique, impliquant que si le copropriétaire a voté par voie de correspondance et qu'il souhaite finalement être présent à l'assemblée générale, les votes exprimés par voie de correspondance ne seront pas pris en compte pour laisser place à ceux formulés en cours de séance.

Il est prévu également que la feuille de présence ainsi que les formulaires de votes par correspondance notifiés au syndic devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale permettant au conseil syndical de les contrôler dans le cadre de sa mission.

III. TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PAR VISIOCONFÉRENCE

En parallèle du vote par correspondance, la loi ELAN a introduit la possibilité de tenue d'assemblée générale par visioconférence ou par communication électronique qui permettra aux copropriétaires de participer à distance.

Le décret prévoit qu'au minimum il y ait une transmission vocale. Celle-ci devra être en continu et en simultané.

Compte tenu du fait que le copropriétaire ne participe pas physiquement à l'assemblée générale, l'émargement de la feuille de présence ne sera pas requis.

Néanmoins, un procédé de certification devra permettre de confirmer l'identité du copropriétaire qui participe à la tenue de l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen technique.

Cette information devra être transmise au président de séance élu par l'assemblée générale qui pourra alors certifier la feuille de présence.

Les éventuels incidents techniques qui auraient perturbé la visioconférence, ou tout autre moyen électronique, devront être inscrits dans le procès-verbal de l'assemblée générale.

En parallèle, le copropriétaire qui a usé de ce dispositif aura un délai de 72 heures, pour notifier au syndic des incidents techniques qui l'auraient empêché de suivre les débats ou de participer à la prise de décisions.

Cette information devra également être annexée au procès-verbal.

Même si l'ARC n'est pas opposée au progrès, il est indispensable que l'ensemble des pendants de l'assemblée générale par visioconférence soit pris en considération.

Il s'agit notamment des modalités de certification des personnes qui participent à l'assemblée générale, évitant toute dérive, et surtout des conséquences judiciaires en cas de coupure partielle ou totale de réseau internet, empêchant un copropriétaire de prendre part au vote.

En effet, comment doit-on appréhender juridiquement une coupure de réseau en cours de tenue d'assemblée générale, empêchant un copropriétaire d'y participer ?

Il s'agit là de questions techniques et juridiques qu'il faudra aborder dans le fond afin d'éviter que ce nouveau dispositif qui a pour objet de fluidifier les assemblées générales se trouve finalement être contreproductif, créant une nouvelle niche de contentieux surtout à l'égard des copropriétaires de mauvaise foi qui essaient par tous les moyens d'annuler les votes importants liés notamment aux travaux.



IV. LES AUTRES DISPOSITIONS QUI SERONT PRÉVUES DANS CE DÉCRET

Le décret du 17 mars 1967 n'a pas forcément suivi l'intégralité des évolutions de la loi du 10 juillet 1965 dans laquelle on retrouve notamment des réformes émanant de la loi ALUR, et plus récemment de la loi ELAN.

Il est donc prévu que dans le cadre de la remise en état du décret du 17 mars 1967, soit fait un toilettage de ce texte réglementaire en supprimant les dispositions qui n'ont plus lieu d'être et en intégrant de nouveaux dispositifs.

Tout d'abord, il sera question de compléter et de corriger l'article 35 de ce décret.

Il s'agit de substituer la possibilité pour le syndic d'exiger le versement des avances travaux, qui n'est plus en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, par la possibilité d'exiger les fonds travaux.

Il s'agit d'un point important puisque tel que rédigé, le syndic n'est pas en mesure d'exiger le versement du fonds travaux et ce malgré les diverses dispositions prévues dans la loi du 10 juillet 1965.

Il est aussi question de compléter l'article 9-1 du décret en intégrant qu'au cours du contrôle des pièces justificatives des

charges chez le syndic le copropriétaire peut se faire assister par toute personne de son choix et même a la possibilité de remettre un mandat à un tiers pour représenter ses intérêts.

Pour mémoire, actuellement le décret ne permet aux copropriétaires de se faire assister que par un membre du conseil syndical.

Par ailleurs, le décret devrait intégrer un nouvel article qui imposerait aux syndics de remettre en début de séance de l'assem-

il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même au mandataire qu'il a choisi.

Le procès-verbal devra préciser en introduction les noms des mandataires qui ont accepté de récupérer un pouvoir.

Il est également question de préciser dans le décret que seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

Cette mesure résulte des débats issus du projet de loi ELAN voulant sécuriser le syndicat des copropriétaires contre toute manœuvre dilatoire de partie tierce, notamment le syndic pour contester une action judiciaire engagée.

Comme on peut le constater à travers cet article, même si les évolutions sont sommaires, elles sont néanmoins importantes et lourdes de conséquences pour l'ensemble des acteurs, que ce soit le syndic, le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical ou les copropriétaires individuels.

Rappelons que l'évolution de ce décret n'est qu'une première étape, sachant que les futures ordonnances viendront bouleverser l'ensemble de la législation en matière de copropriété et par conséquent le décret du 17 mars 1967 qui, vraisemblablement, sera supprimé pour laisser place à un nouveau texte fondateur. ■

“
En parallèle du vote par correspondance, la loi ELAN a introduit la possibilité de tenue d'assemblée générale par visioconférence ou par communication électronique qui permettront aux copropriétaires de participer à distance.
”

blée générale soit au président du conseil syndical, soit au président de séance les pouvoirs qu'il a reçus dans lesquels il n'y a pas d'indication du nom du mandataire.

Cette disposition trouve son origine dans l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 211 de la loi ELAN qui précise que lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire,



L'ARC SAISIT LE PREMIER MINISTRE SUR L'OPACITÉ DES CONTRATS DE SYNDICS

À l'occasion du dixième anniversaire de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes, le Premier Ministre a insisté sur l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndics, ce qui bien évidemment a « choqué » les professionnels.

Leur analyse est de considérer que dans la plupart des cas, les copropriétaires sont satisfaits de leur syndic, ne justifiant pas l'intérêt de les mettre systématiquement en concurrence.

Si nous pouvons admettre que la mise en concurrence obligatoire n'est pas forcément la bonne réponse aux

difficultés que rencontrent les copropriétaires et le conseil syndical, il faut en revanche donner la possibilité de la faire lorsque cela est nécessaire.

Or, on constate que les syndics se sont organisés pour rendre la mise en concurrence des contrats quasi impossible en les rendant les plus opaques possibles.

L'ARC a saisi le Premier Ministre pour lui faire part des difficultés actuelles en matière de mise en concurrence des contrats de syndics et de nos préconisations pour faire évoluer la situation : www.arc-copro.com/wmuk ■

Le nouveau Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières en place avec l'ARC

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié les articles 13-1 et suivants de la loi HOGUET du 2 janvier 1970 redéfinissant une nouvelle fois la composition et le fonctionnement du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Ces dispositions ont été complétées par un décret publié 10 avril 2019 qui a clarifié les modalités de fonctionnement, ainsi que par un arrêté pris en date du 23 avril 2019 pour nommer les personnes siégeant à cette instance.

L'ARC a œuvré activement pour faire partie de ce conseil, sachant que la première version du CNTGI ne représentait pas suffisamment ni ne défendait les intérêts des syndicats des copropriétaires.

Vraisemblablement, notre expertise dans le domaine de la copropriété et notre volonté de faire émerger des dispositions innovantes dans ce domaine ont convaincu les pouvoirs publics d'accéder à notre demande en nous donnant un siège en tant que personne qualifiée.

Ceci étant, à travers ce dossier, nous allons présenter le faible intérêt de ce CNTGI, ainsi que le manque de crédibilité de sa commission de contrôle.

I. UN CNTGI À DOUBLE COMPÉTENCE

Initialement, c'est la loi ALUR qui a instauré le CNTGI pour substituer la Commission Relative à la Copropriété qui était chargée d'émettre des avis pour améliorer le fonctionnement des copropriétés et interpréter les textes légaux ou réglementaires qui présentaient des ambiguïtés.

A cela s'ajoute la mise en place d'une commission de contrôle censée sanctionner les manquements des professionnels de l'immobilier, instance qui n'a jamais été constituée, et ce malgré la publication le 10 mai 2017 qui devait entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2018.

De toute évidence, il semble que les pouvoirs publics ont considéré que le fonctionnement de ces deux instances représentait un coût important pour un service qui n'était pas suffisamment pertinent, impliquant d'ailleurs que les ministères n'ont jamais suivi les avis rendus par le CNTGI.

La loi ELAN a redéfini le fonctionnement de ce conseil ainsi que celui de la commission de contrôle.

a. Les compétences du CNTGI

Le CNTGI a deux missions principales qui sont de veiller « *au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités liées à la profession immobilière* ». Pour cela, il propose aux ministères des évolutions liées soit aux obligations d'aptitude professionnelle, de formation, soit aux règles constituant le Code de déontologie.

De plus, il est consulté pour donner un avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires qui concernent aussi bien l'activité des professionnels de l'immobilier que les propositions de réformes relatives au droit de la copropriété.

Le CNTGI est censé se réunir au moins une fois par mois sur convocation de son président qui fixe l'ordre du jour.

C'est notamment la deuxième fonction du conseil qui est la plus stratégique pour les syndicats des copropriétaires puisqu'il devra émettre un avis auprès du ou des ministères qui proposent un projet de loi ou de texte réglementaire concernant le secteur de la copropriété.

Les précédentes sessions, tout comme les récentes, démontrent que ce CNTGI n'est

en fait qu'une « chambre » d'échanges n'ayant au final que peu d'impact sur l'évolution des textes soumis.

Deux principales raisons expliquent ce constat, d'une part une surreprésentation des professionnels ne permettant pas des échanges équilibrés et d'autre part un nombre important de participants, d'autant plus que les suppléants participent aux réunions alors même que le titulaire est présent.

Par conséquent, les concertations et réunions de travail auprès des ministères, services attachés et parlementaires continueront vraisemblablement à être le meilleur moyen pour faire évoluer les textes.

Ce point est important car comme on le précisera dans le deuxième chapitre, même si l'ARC est à présent membre du CNTGI, elle devra continuer dans ses actions d'alerte et de proposition de réformes auprès des instances publiques afin que les textes qui seront présentés à ce conseil protègent les intérêts des syndicats des copropriétaires.

b. Le fonctionnement de la commission de contrôle

La loi ELAN est venue modifier l'article 13-2-1 de la loi HOGUET qui a institué au sein

même du CNTGI une commission de contrôle instruisant les dossiers en cas de pratique abusive commise par un professionnel de l'immobilier portée à sa connaissance.

Cette commission est censée adresser un rapport au CNTGI qui délibérera ensuite pour décider de transmettre le dossier à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation pour que des éventuelles sanctions soient prononcées.

Les membres sont censés recevoir quinze jours au moins avant la date de la réunion les documents nécessaires à l'examen des affaires.

Dans le cadre d'une instruction, toute personne peut être entendue et peut demander la récusation de l'un des membres s'il existe une raison sérieuse de douter de son impartialité.

Au même titre, si une personne siégeant au sein du CNTGI se trouve dans un conflit d'intérêt dans une affaire instruite par la commission de contrôle et sur laquelle il est amené à délibérer, il doit en informer sans délai le président du conseil afin de s'abstenir de siéger.

La loi ELAN, le décret d'application ou encore l'arrêté ne donnent aucune précision sur les personnes habilitées à saisir la commission de contrôle, ni même si la procédure est contradictoire entre la personne qui a dénoncé les manquements commis par le professionnel de l'immobilier et ce dernier.

Ce manque de précisions est d'autant plus stratégique en matière de copropriété que c'est le syndic qui représente le syndicat des copropriétaires, impliquant une difficulté pour que ce dernier puisse se plaindre de son syndic.

En effet, il serait ubuesque que ce soit le syndic mandataire de la copropriété qui saisisse le CNTGI contre lui-même, suite, par exemple, à un vote en assemblée générale décidant qu'une action soit menée en ce sens.

D'ailleurs, même si cela était le cas, on verrait mal le syndic instruire le dossier à sa charge.

La question qui reste en suspens et qui fera l'objet d'une interrogation de notre part au président du CNTGI est la possibilité pour le président du conseil syndical de saisir la commission de contrôle suite

à des manquements graves commis par le syndic de sa copropriété.

Ceci étant, il est fort probable que cette commission de contrôle soit rarement saisie, traitant uniquement des dossiers extrêmement lourds qui imposent plus une réaction de médiatisation que de sanction.

II. LA COMPOSITION DU CNTGI ET DE LA COMMISSION DE CONTRÔLE

La tare principale aussi bien du CNTGI que de la commission de contrôle est leur composition majoritairement faite de professionnels.

Dans les faits, on se rapproche plus d'un ordre ou d'une chambre professionnelle que d'une véritable instance paritaire,

“
Le CNTGI a deux missions principales qui sont de veiller « au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités liées à la profession immobilière ».
”

devant trouver un équilibre dans les textes proposés garantissant les intérêts des professionnels et des consommateurs ou du syndicat des copropriétaires, sachant que ces derniers sont plus vulnérables.

a. Une surreprésentation des professionnels

La loi ELAN a modifié l'article 13-2 de la loi HOGUET du 2 janvier 1970 en précisant que le CNTGI est désormais composé de :

- Sept membres représentant les professionnels de l'immobilier.
- Cinq membres représentant les consommateurs choisis parmi des associations agréées et œuvrant dans le domaine du logement.
- Trois personnes qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétaires.
- Un président nommé par arrêté conjoint du ministère de la justice et du ministre chargé du logement.

Les membres du CNTGI sont nommés pour une durée de trois ans renouvelable. Quant à son président, il dispose d'un mandat de trois ans renouvelable une seule fois.

En théorie, les avis sont rendus après qu'un vote a été réalisé, sachant que chaque membre dispose d'une voix à l'exception des trois personnes qualifiées qui n'ont pas la possibilité de participer aux votes.

Vraisemblablement, cette exclusion a été le compromis pour que l'ARC puisse siéger au sein du CNTGI, impliquant qu'elle puisse participer au débat sans pour autant exprimer son choix sur l'avis qui sera rendu.

Cette configuration implique que les votes sont à l'avantage des professionnels puisqu'ils sont sept face à cinq membres représentant les associations de consommateurs.

A cela s'ajoute une deuxième difficulté qui est que le décret du 10 avril 2019 prévoit que les représentants des professionnels ainsi que ceux des consommateurs disposent de suppléants qui dans les faits sont présents, même si le titulaire n'est pas absent.

Cette situation entraîne un doublement des représentations, ce qui complique davantage les débats, sachant que le titulaire ainsi que son suppléant veulent participer au débat ou encore compléter les affirmations de leurs confrères.

Sans surprise, l'arrêté du 23 avril 2019 a nommé comme représentants des professionnels de l'immobilier les présidents des chambres professionnelles, ainsi que les dirigeants des grands groupes.

On retrouve Oralia, Orpi, Citya, Nexity et bien évidemment Foncia en la personne de son président qui, pour faire partie de ce conseil, a dû *in extremis* changer de chambre professionnelle pour que son groupe soit à présent membre du Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier.

Cette composition pose problème puisqu'elle ne représente pas l'ensemble des professionnels de l'immobilier, mais uniquement les grands groupes et ceux rattachés aux chambres professionnelles.

Les syndicats indépendants, qui n'adhèrent pas forcément à la philosophie des grands groupes ou de ces chambres, ne sont pas officiellement représentés, ce qui est dommageable, sachant qu'ils ont une autre vision de la profession qui se

veut avant tout focalisée sur leur métier de gestionnaire de copropriétés, plutôt que de « commerçant polyvalent ».

Concernant à présent les associations de consommateurs, on retrouve un titulaire et un suppléant pour représenter :

- L'association de Défense des Consommateurs œuvrant dans le Domaine du Logement.
- La Confédération Nationale du Logement.
- La Confédération Syndicale des Familles.
- L'association de Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV).
- L'association Force Ouvrière Consommateurs.

De manière générale, ils sont plus spécialisés dans le secteur social que dans celui de la transaction ou de la copropriété.

Cela pose une difficulté majeure notamment pour faire face aux représentants des syndic professionnels qui ont bien compris que les enjeux stratégiques et commerciaux se concentrent principalement dans les réformes liées à la copropriété.

La grande surprise qui est la juste rançon du travail effectué par l'ARC est que son directeur général a été nommé en tant que personne qualifiée dans le domaine de l'immobilier ou du droit de la copropriété aux côtés d'un avocat spécialisé et du président de l'Association Nationale des Conseils Financiers (ANACOFI).

Il est clair que l'ARC a une position ambiguë au sein du CNTGI, car sa non nomination en tant que représentant des consommateurs s'explique du fait que notre association représente les syndicats des copropriétaires, qui ne sont pas considérés comme tels.

Par conséquent, l'ARC ne compte bien évidemment pas se contenter de sa place d'expert, mais bien d'être un représentant

des intérêts des syndicats des copropriétaires afin d'influencer les débats et les avis dans le but d'améliorer le fonctionnement des copropriétés.

b. Une commission de contrôle plus équilibrée

La commission de contrôle est une émanation du CNTGI, dont les titulaires sont issus.

La configuration est la suivante :

- Cinq représentants des professionnels de l'immobilier.
- Cinq représentants des consommateurs.
- Un président de la commission de contrôle qui est forcément un membre du collège des professionnels de l'immobilier et qui est désigné par le président du CNTGI.

Les trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés ne font pas partie de cette commission de contrôle, ce qui est regrettable, sachant que ces experts auraient pu émettre un avis sur le caractère abusif, voire illégal des agissements du professionnel.

Par ailleurs, ce qui nous semble le plus complexe est la partialité des membres qui siègeront au sein de la commission de contrôle.

Et pour cause, comme indiqué précédemment les titulaires nommés au sein du CNTGI sont soit des présidents de chambres professionnelles, soit des représentants de grands groupes mettant en place les mêmes politiques commerciales dont certaines sont abusives, voire carrément illégales.

Il est donc peu probable qu'un professionnel condamne son confrère pour des pratiques que lui-même met en place au sein de son groupe ou bien souhaite développer dans les années à venir.

A titre d'exemple, qui condamnera le syndic qui perçoit une commission en tant que courtier d'assurance alors même que la loi HOGUET l'interdit, sachant pertinemment que l'ensemble des grands groupes, et même certains cabinets, ont développé en parallèle ce service marchand.

De plus, l'article 11 du décret du 10 avril 2019 précise que si un des membres de la commission de contrôle se retrouve dans une situation de conflit d'intérêt dans une affaire qu'il est amené à connaître, il devra en informer la commission pour s'abstenir de siéger.

On peut alors supposer que dans de nombreux cas, dans l'hypothèse où cette commission de contrôle est saisie, il existera dans la grande majorité des situations un conflit d'intérêt soit parce que le syndic fait partie de l'une des chambres professionnelles devant récuser son président, soit du fait qu'il s'agit de grands groupes qui ont tendance à se soutenir.

Les grands perdants de cette nouvelle organisation restent les syndic indépendants qui seront davantage isolés.

Il est fort probable que cette situation les incite à adhérer à une chambre professionnelle afin de se sentir davantage protégés dans le cas où ils seraient amenés à répondre à un dossier instruit par cette commission de contrôle.

Il est encore trop tôt pour se prononcer valablement sur la neutralité et l'efficacité de cette commission, néanmoins, il faut rester lucide sur le fait que le cadre juridique n'apporte pas les garanties suffisantes.

Comme on peut le constater à travers ce dossier, le CNTGI est une organisation complexe qui au final ne semble pas être de grand intérêt à moins que le règlement intérieur prévoit un mécanisme beaucoup plus fluide qui puisse garantir une réelle impartialité. ■



L'ARC GAGNE CONTRE LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RUE TOURTILLES, LA FNAIM ET L'UNIS

A la suite de la publication d'un arrêté nommant l'ARC comme la seule association représentative des intérêts des syndicats des copropriétaires au sein de la Commission mixte paritaire des gardiens et employés d'immeuble, les chambres professionnelles ont engagé, par des voies détournées, un recours judiciaire pour contester notre nomination.

La Cour administrative d'appel de Paris a rendu son avis le 24 avril 2019 non seulement en déboutant l'intégralité des demandes des chambres professionnelles, et en plus en les condamnant à verser à l'ARC une somme de 2 500 euros.

Pour avoir plus de précisions sur cette affaire, vous pouvez lire l'article publié sur notre site internet à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/26bk ■

EN ROUTE POUR LE 11^{ème} SALON INDEPENDANT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les 16 et 17 octobre 2019

NOTRE SALON ANNUEL

Le Salon Indépendant de la Copropriété organisé chaque année par l'ARC constitue un grand moment de retrouvailles et de rencontres entre les entreprises partenaires, les conseillers de l'ARC et les adhérents ou non adhérents qui viennent profiter des nombreuses animations du salon. Il est très convivial et donc plus empathique que le salon de la Porte de Versailles qui est plus orienté vers les professionnels que vers les copropriétaires et leurs représentants (conseils syndicaux et syndic bénévoles).

ET CETTE ANNÉE

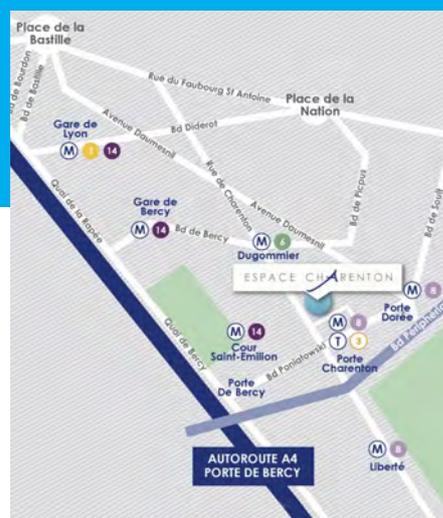
C'est la 11^{ème} édition de notre salon qui se tiendra les 16 et 17 octobre 2019 à l'Espace Charenton, situé au 327, rue de Charenton, 75012, PARIS.

En y participant, vous pourrez :

- rencontrer dans la salle d'exposition une cinquantaine d'entreprises référencées et participer sur leur stand à des démonstrations techniques ;
- bénéficier d'une consultation personnalisée avec des conseillers spécialisés : avocats, assureurs, architectes, contrôleurs de comptes, juristes, ingénieurs... ;
- assister à des conférences (au nombre de 8), des ateliers thématiques animés par des exposants et des conseillers de l'ARC (une cinquantaine au programme) et des débats avec des experts (8 sont prévus) reconnus dans leur domaine d'activité ;
- vous doter de guides payants ou gratuits disponibles auprès de la librairie (dont une dizaine de nouveaux guides produits en 2018 et 2019).

Vous pourrez ainsi enrichir vos connaissances en assistant aux conférences animées par de nombreux intervenants experts dans leur domaine d'activité. Ces conférences porteront en priorité sur :

- les nouvelles dispositions de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) ;
- le plan de rénovation énergétique ;
- les nouvelles obligations réglementaires mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2019 ;
- le contrôle des comptes et la maîtrise des charges ;
- la réalisation et le financement des gros travaux de rénovation ;
- les outils et services proposés par l'ARC.



Sans oublier la traditionnelle nocturne du mercredi soir.

Un évènement convivial clôturera la première journée du salon, le mercredi 16 octobre entre 18h et 21h. Il sera l'occasion de décerner des lots offerts par les exposants à des visiteurs lauréats des animations réalisées sur site. ■



ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
« COPROPRIÉTÉ »



www.association-arc.fr

16 & 17 octobre 2019



**11^{ème} salon indépendant
de la copropriété**

Entrée libre


Ascenseur


Librairie


Assurance


Fibre


Rénovation


Energie


Juridique


Incendie

Espace Charenton
327, rue de Charenton - 75012 Paris
de 9h à 20h le 16 octobre et de 9h à 18h le 17 octobre 2019



7, rue de Thionville - 75019 PARIS
Tél. : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63 - www.arc-copro.fr
Un site Internet dédié au salon de l'ARC
<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>

En 2018, les charges de copropriété ont augmenté de 5 %, soit près de quatre fois plus que l'inflation !

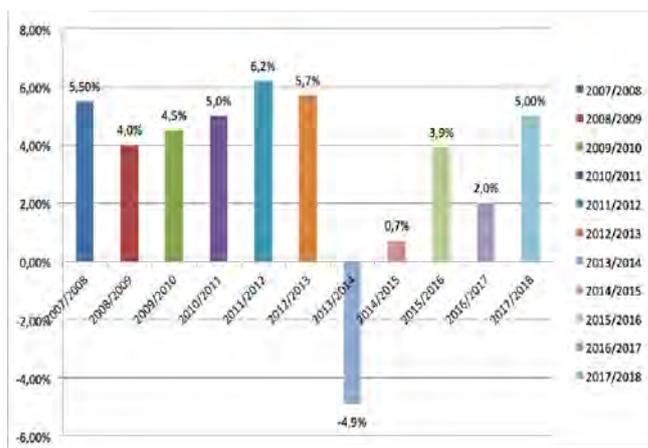
Comme chaque année depuis 10 ans, grâce à son observatoire des charges de copropriété (OSCAR) qui exploite les annexes comptables de 2 500 copropriétés, l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) a analysé l'évolution des charges :

- du dernier exercice comptable (2018) par rapport à l'exercice précédent (2017) ;
- depuis l'exercice 2007, date de création d'OSCAR ;
- depuis l'an 2000 en la comparant à celle de l'inflation.

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

Globalement, les **charges ont augmenté de 5 % entre 2017 et 2018** alors qu'elles n'avaient augmenté que de 2 % entre 2016 et 2017. Cette augmentation est quasiment quatre fois plus importante que le taux de l'inflation qui a évolué d'environ 1,3 % au cours de cette même période sur le périmètre des dépenses supportées par les copropriétés.

CHRONIQUE DES EVOLUTIONS ANNUELLES DEPUIS 2007



I. EVOLUTION DES CHARGES ENTRE 2017 ET 2018

1) Une hausse des charges totales près de quatre fois plus élevée que l'inflation

Afin de déterminer les causes de cette évolution, il convient de la décliner par poste de dépenses en prenant comme référence une copropriété dotée de tous les services et équipements collectifs. **Il est effectivement important de disposer du même référentiel de comparaison si on veut développer une analyse pertinente.** Il suffira ensuite aux copropriétés qui ne sont pas dotées de tous les services et équipements collectifs d'en extraire les données qui les concernent.

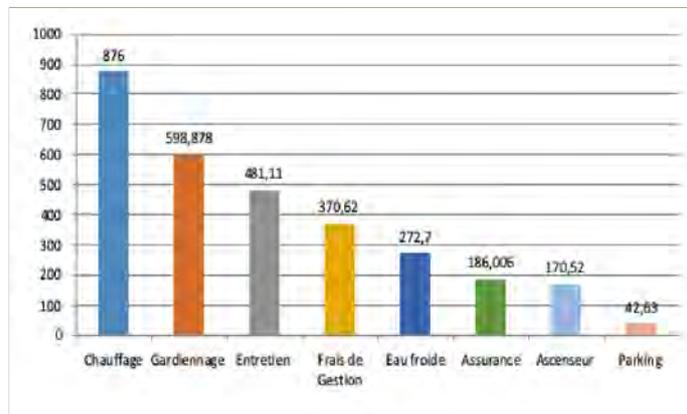
Les postes qui font l'objet de la plus forte augmentation sont :

- les charges de chauffage (+9,8%) du fait de la forte augmentation des ressources énergétiques (fioul, gaz, électricité) ;
- les contrats d'assurance (+6,9%) ce qui est équivalent aux exercices précédents ;

- les charges de gestion (+6,5%), du fait de l'augmentation des honoraires de base des syndicats (environ +5%) et d'une reprise des facturations de prestations particulières en plus des honoraires de base (+20%).

Poste de charge (en €/m ² /an)	Ratio par m ² habitable 2018	Evolution 2017/2018	Poids du poste de charges
Chauffage	14,6	+ 9,8 %	29,2 %
Gardiennage	10,0	+ 2,9 %	20,0 %
Entretien	8,0	+ 1,5 %	16,0 %
Frais de Gestion	6,2	+ 6,5 %	12,4 %
Eau froide	4,5	+ 1,0 %	9,1 %
Ascenseur	2,9	+ 1,5 %	5,7 %
Assurance	3,1	+ 6,9 %	6,2 %
Parking	0,7	+ 1,5 %	1,4 %
TOTAL	50,0	5,0 %	

Ce qui correspond pour un appartement type ayant une surface habitable de 60 m² à un montant de charges de 3 000 € se répartissant ainsi :



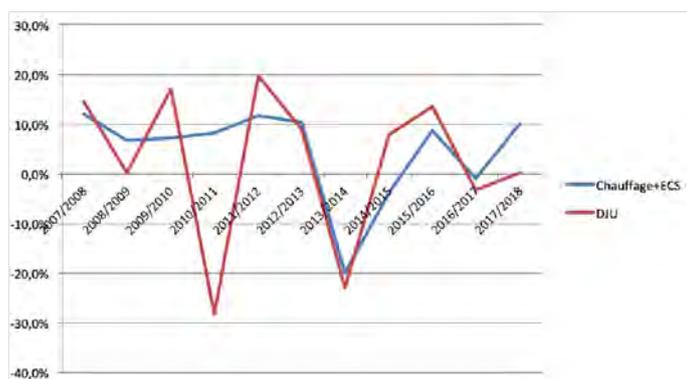
2) Une hausse d'environ 10 % des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Deux paramètres conditionnent l'évolution des charges de chauffage :

- La consommation en calories qui est mesurée par les DJU (Degrés-Jours-Unifiés) : celle de l'exercice 2018 est équivalente à celle de 2017 sur Paris (2070 DJU).
- Les tarifs des ressources énergétiques utilisées (gaz, fioul, réseau urbain, électricité) : on constate globalement une hausse de 9,8 % du fait de la hausse des tarifs du fioul (+ 22,3 % après 17,3 % en 2017), du gaz (12 % après 4,6 % en 2017), du réseau urbain (+ 11,5 % après 6 % en 2017) et de l'électricité (+ 1,3 % après + 0,4 % en 2017).

En conséquence, l'évolution résultante globale constitue une hausse de 9,8 % en 2018 alors que les copropriétés avaient bénéficié d'une baisse de 1,1 % en 2017 du fait d'une consommation moindre en DJU.

EVOLUTION COMPAREE DES CONSOMMATIONS EN DJU ET DES CHARGES DE CHAUFFAGE



L'écart entre les deux courbes résulte des évolutions tarifaires des ressources énergétiques.

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

a) Les charges de gestion

Les charges de gestion ont augmenté de 6,5 % du fait d'une augmentation des honoraires des syndics professionnels de 5 % et d'une accentuation de la facturation de prestations particulières, pratiques qui avaient été fortement restreintes par la mise en

place du contrat type mais qui retrouvent progressivement l'ampleur constatée avant cette mise en oeuvre.

Ce sont principalement les prestations particulières facturées au temps passé dont la durée n'est pas négociée à priori et contrôlée à posteriori (juste après leur réalisation) par les copropriétés qui sont à l'origine de « l'envolée » de certaines dépenses de gestion, comme l'immatriculation de la copropriété par exemple.

b) Les contrats d'assurance

Les montants des contrats d'assurance sont en hausse de 6,9 % en moyenne sur un an, ce qui est équivalent aux exercices précédents, l'impact de la sinistralité nationale se situant à environ 2 %.

Certaines copropriétés ont constaté des taux bien supérieurs à 10 % ce qui peut être expliqué par une sinistralité très importante pendant les trois dernières années au niveau de leurs parties communes mais aussi des parties privatives due principalement aux dégâts des eaux en forte augmentation en 2018.

L'impact positif de la mise en place de la convention IRS n'est pas visible pour l'instant dans les comptes 2018 mais pourrait l'être lors du prochain exercice.

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

Le constat est que les dépenses d'entretien sont de mieux en mieux maîtrisées et que les copropriétés font de plus en plus appel à des mises en concurrence pour trouver des prestataires de qualité à des prix compétitifs.

Cela explique pourquoi le taux d'évolution de ces prestations reste proche du taux d'évolution de l'inflation.

4) Une augmentation moins forte des charges de gardiennage par rapport à 2017

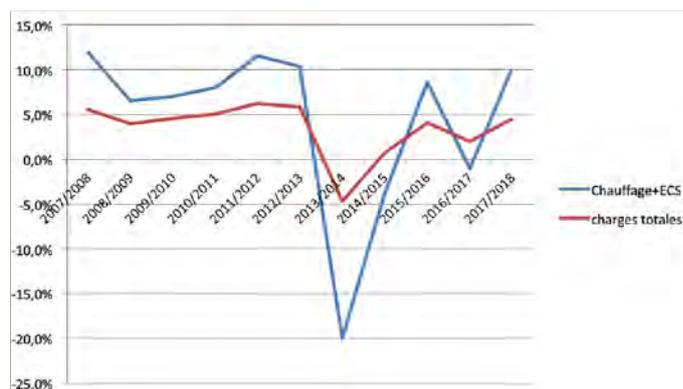
Les charges de gardiennage ont augmenté de 2,9 % entre 2017 et 2018.

On retrouve les niveaux des évolutions constatées avant 2017, exercice marqué par la mise en place des dispositifs de mutuelle, de prévoyance et de classification des postes de gardien et d'employé d'immeuble sur la base de leur « pesée », ce qui s'était traduit par d'importantes revalorisations salariales.

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

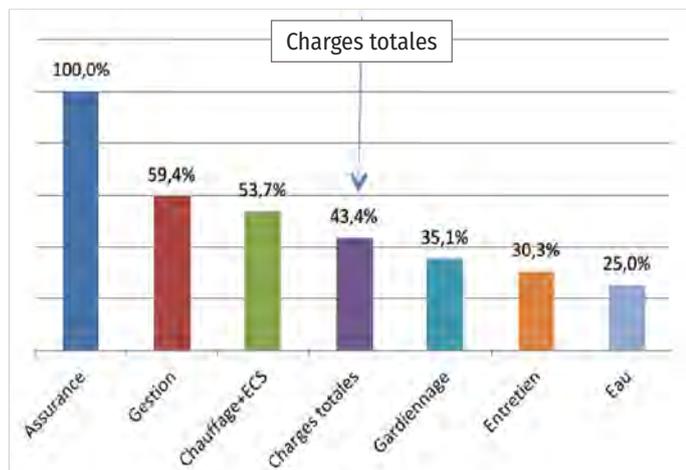
La chronique des taux d'évolution des charges totales depuis 2007 est marquée par une forte baisse en 2014 (- 4,9 %) du fait d'un hiver beaucoup moins rigoureux que celui des exercices précédents, ce qui a engendré une réduction importante des dépenses de chauffage.

EVOLUTION COMPAREE DES CHARGES TOTALES ET DES CHARGES DE CHAUFFAGE



On constate immédiatement que c'est l'évolution des charges de chauffage (représentant environ 1/3 des charges totales) qui impacte le plus fortement l'évolution des charges générales comme l'indique le graphique ci-après présentant l'évolution comparée de ces deux postes de charges.

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



L'augmentation la plus importante concerne sans surprise les contrats d'assurance qui ont augmenté fortement du fait du double impact de l'accroissement des sinistralités nationale et locale, cette dernière résultant du vieillissement inéluctable du parc immobilier.

Seule une véritable mise en concurrence des compagnies d'assurance peut permettre à certaines copropriétés de retrouver des tarifs plus compétitifs.

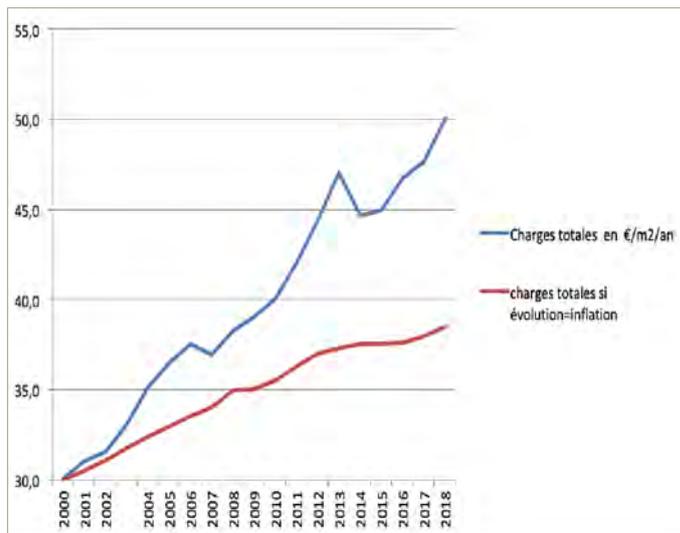
Il est intéressant de souligner que l'on constate de fortes augmentations des cotisations d'assurance lorsqu'une copropriété a connu une sinistralité locale forte lors de l'exercice écoulé, mais on ne voit aucune baisse lorsqu'une copropriété est sortie d'une période où plusieurs sinistres l'ont affectée.

Les dépenses de gestion courante ont fortement augmenté en grande partie du fait des pratiques abusives des syndicats en matière de prestations particulières et de la forte augmentation des forfaits de base à l'occasion de la mise en place des contrats types de syndic.

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

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

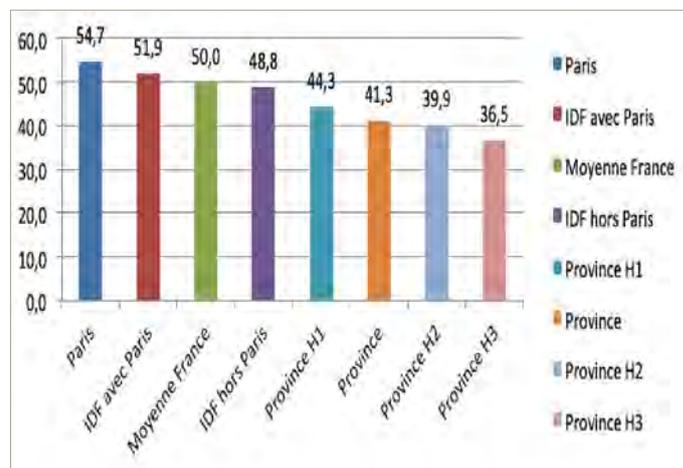
On constate un écart de 23 % entre le montant des charges réellement supportées et celui obtenu en appliquant le taux d'évolution de l'inflation, soit pour l'appartement-type du paragraphe I une différence de 690 € par rapport au montant annuel de 3 000 € au titre de l'exercice 2018.



Il convient également de relever que les charges ont augmenté de 67 % (soit 3,6 % en moyenne par an) par rapport à l'an 2000 alors qu'elles n'auraient augmenté que de 28 % (1,6 % en moyenne par an) si elles avaient évolué selon le niveau de l'inflation.

IV. CHARGES MOYENNES DE COPROPRIÉTÉ EN 2018 PAR RÉGION ET ZONE CLIMATIQUE

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



Zone ou Région	IDF hors Paris	Province H1	Province	Province H2	Province H3
Ecart par rapport à Paris	- 10,90 %	- 19 %	- 24,60 %	- 27 %	- 33,30 %

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

H1 : le nord, l'est et le centre de la France

H2 : la zone atlantique

H3 : la zone méditerranéenne.

V. CHARGES DE COPROPRIÉTÉ EN FONCTION DE LA CONFIGURATION DE LA COPROPRIÉTÉ EN ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Configuration de la copropriété	Charges totales en €/m ² /an en 2017	Charges totales en €/m ² /an en 2018	Evolution annuelle
Copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic professionnel	47,6	50	5,0 %
Copropriété sans chauffage collectif gérée par un syndic professionnel	34,3	35,4	3,2 %
Copropriété sans gardiennage gérée par un syndic professionnel (4)	42,7	45	5,4 %
Copropriété sans chauffage ni gardiennage gérée par un syndic professionnel (4)	29,4	30,4	3,4 %
Copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic bénévole (3)	44,7	46,9	4,9 %
Copropriété sans chauffage ni gardiennage gérée par un syndic bénévole (3 et 4)	26,5	27,3	3,0 %

(3) Frais de gestion par un syndic bénévole deux fois moins élevés que par un syndic professionnel.

(4) Dépenses de nettoyage deux fois moins élevées que les coûts d'un service de gardiennage.

VI. CHARGES DE COPROPRIÉTÉ EN FONCTION DE L'ANCIENNETÉ DES IMMEUBLES OU DU NOMBRE DE LOTS

En fonction de l'ancienneté de l'immeuble

En €/m ²	Avant 1948	Entre 1948 et 1975	Entre 1975 et 2005	Après 2005
Total des charges courantes	52,9	55,8	48,5	45,6

En fonction du nombre de lots en €/m²

Nombre de lots	0 à 25	25 à 50	50 à 100	plus de 100	Tous
Paris	62,9	57,4	52,0	49,23	54,7
IDF hors Paris	56,1	51,2	46,4	43,92	48,8
Province	47,5	43,4	39,2	37,17	41,3
Province H1	50,9	46,5	42,1	39,87	44,3
Province H2	45,9	41,9	37,9	35,91	39,9
Province H3	42,0	38,3	34,7	32,85	36,5
Toutes Régions	57,5	52,5	47,5	45,0	50



L'ARC INVITE A UNE ÉMISSION DE RADIO SUR LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

A plusieurs reprises, l'ARC a alerté sur les conséquences des dérives des charges de copropriété (40 % en dix ans) dont l'une des causes est le manque de réactivité des syndicats dans la mise en concurrence des contrats et dans leur renégociation avec les prestataires.

Pire, dans certains cas, le syndic s'avère être juge et partie en faisant la promotion des services proposés par ses filiales (assurance, énergie, service à la personne...).

Le directeur général de l'ARC a été invité à une émission de radio afin de faire un état de la situation et de se confronter au directeur du groupe Sergic sur cette analyse.

L'article et la vidéo sont accessibles à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/fur2 ■

Ce que doivent recevoir ou régler les copropriétaires vendeurs ou acquéreurs à la suite de la mutation d'un lot

Bien souvent, lors d'une vente d'un lot, le copropriétaire vendeur ainsi que l'acheteur ne savent pas forcément ce qu'ils devront respectivement prendre à leur charge et ce qu'ils sont en droit de réclamer au syndicat des copropriétaires.

Cette question est d'autant plus pertinente avec l'instauration du fonds travaux sachant que les sommes appelées sont acquises au lot et donc non remboursables, impliquant que le copropriétaire acquéreur se retrouve bénéficiaire de sommes qu'il n'a pas versées.

A cela s'ajoute la prise en charge du solde issu de la régularisation des charges surtout quand celle-ci s'est faite quelques temps après la vente du lot, posant l'épineuse question de celui qui est tenu de supporter ou de bénéficier du solde de l'exercice.

La loi du 10 juillet 1965 ainsi que son décret d'application répondent à plusieurs de ces interrogations tout en laissant aux parties une possibilité de négociation.

A travers ce dossier, nous allons reprendre l'ensemble de ces dispositions en commençant par un préalable qui est de définir les différents statuts juridiques des appels de fonds et les conséquences que cela entraîne pour le copropriétaire vendeur ou acquéreur.

I. LES DIFFÉRENTS TYPES D'APPELS DE FONDS

Depuis la loi SRU qui a introduit la notion de budget prévisionnel, différents types d'appels de fonds sont possibles, ayant tous la particularité d'être exigibles, mais dont certains peuvent être remboursables.

Cette distinction est importante car en cas de vente d'un lot, il est essentiel de définir les sommes que le syndicat des copropriétaires est tenu de rembourser ou au contraire de réclamer aussi bien au copropriétaire vendeur qu'à l'acquéreur.

A travers ce chapitre, sont présentés les appels de fonds dont le copropriétaire vendeur est en droit de réclamer le remboursement et ceux qui sont définitivement acquis au syndicat des copropriétaires.

a. Les sommes non remboursables

La loi du 10 juillet 1965 prévoit trois types de provisions qui peuvent provenir soit du vote du budget prévisionnel, soit des travaux, soit du fonds travaux.

Les sommes provenant de ces provisions ont la particularité d'être non remboursables à partir du moment où elles deviennent exigibles.

L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 traite des appels de fonds issus du vote du budget prévisionnel.

Cette disposition précise qu'à partir du moment où l'appel de fonds devient exigible, il doit être intégralement supporté par le copropriétaire du lot sans pouvoir réclamer son remboursement total ou partiel en cas de vente de son bien en cours d'année ou de trimestre.

Sauf disposition contraire de l'assemblée générale, la date d'exigibilité de l'appel de fonds est au début de chaque trimestre.

Autrement dit, si l'exercice comptable va du 1^{er} janvier au 31 décembre, le propriétaire du lot en date du 1^{er} avril sera tenu de supporter l'intégralité du paiement de l'appel de fonds du deuxième trimestre.

Le même principe est retenu en matière de provisions de travaux votés, à l'exception près que les échéanciers des appels de fonds ne sont pas fixés par la loi, mais par une décision d'assemblée générale.

Il faudra donc consulter le procès-verbal votant les travaux pour connaître les dates d'exigibilité des différents appels de fonds.

Comme pour le point précédent, à partir du moment où les travaux sont votés et l'échéance de l'appel de fonds atteinte, le copropriétaire est tenu de supporter en intégralité son paiement, même s'il ne bénéficiera pas des travaux du fait qu'il vend son lot.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2017, il existe les provisions pour constituer le fonds travaux obligatoire.

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, l'exigibilité des appels de fonds se fait dans les mêmes conditions que celle du budget prévisionnel.

La particularité est que même s'il s'agit de provisions pour travaux non encore déterminés, elles ne sont pas remboursables, et ce même si le copropriétaire a vendu son lot avant qu'il en bénéficie à travers une décision d'assemblée générale votant l'affectation de ce fonds pour des travaux déterminés.

Cette règle est prévue à l'article 14-2 qui précise que le fonds travaux est acquis au lot et donc non remboursable aux copropriétaires.

Les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Ainsi, que ce soient les provisions pour charges courantes, travaux ou fonds travaux, à partir du moment où les appels de fonds deviennent exigibles, ils sont définitivement à la charge du copropriétaire titulaire du lot, sans qu'il puisse en réclamer le remboursement.

C'est d'ailleurs sur ce principe qu'en cas d'impayé d'appels de fonds concernant l'exercice, le syndic est habilité à engager une action judiciaire en recouvrement à l'encontre du copropriétaire débiteur, même si l'assemblée générale ne s'est pas encore prononcée sur l'approbation des comptes.

Et pour cause, c'est bien l'exigibilité de l'appel de fonds qui suit le vote du budget prévisionnel ou des travaux qui rend opposable leur règlement.

b. Les sommes remboursables

En parallèle des provisions qui sont non remboursables, on retrouve d'autres types d'appels de fonds qui sont quant à eux restituables au copropriétaire.

Il s'agit des « avances » qui, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, sont considérés comme un emprunt du syndicat des copropriétaires aux copropriétaires et à ce titre, qui sont remboursables.

Celles-ci peuvent être soit constituées à la suite d'une décision d'assemblée générale, soit prévues expressément dans le règlement de copropriété.

Le décret du 17 mars 1967 prévoit uniquement un type d'avance qui est l'avance de trésorerie dont le montant ne peut pas être supérieur à 1/6^{ème} du budget prévisionnel (article 35 du décret du 17 mars 1967).

Ceci étant, les syndicats ont créé plusieurs types d'avances avec des libellés plus ou moins ambigus : avance de solidarité, avance de prévoyance, avance procédure...

Pour faire voter en assemblée générale la constitution de ces comptes d'avance, les syndicats évoquent une situation particulière à laquelle la copropriété doit faire face : un nombre d'impayés important, des frais de procédure extrêmement coûteux, des travaux à venir qu'il faut d'ores et déjà commencer à financer.

Pour autant, à partir du moment où l'assemblée générale ou bien le règlement de copropriété prévoient la constitution d'une avance, les sommes appelées deviennent exigibles même si le copropriétaire s'est opposé à sa création.



“
Le copropriétaire vendeur ainsi que l'acheteur ne savent pas forcément ce qu'ils devront respectivement prendre à leur charge et ce qu'ils sont en droit de réclamer au syndicat des copropriétaires.
”

Le remboursement des sommes versées ne pourra être réalisé que si l'assemblée générale vote cette décision ou bien en cas de vente du lot, mais uniquement au copropriétaire vendeur.

Dans ce cas, le plus fréquemment, le syndic opte pour la solution qui consiste à rembourser au copropriétaire vendeur sa quote-part d'avances versées pour la réclamer à l'acquéreur.

II. LA RÉPARTITION DES SOMMES EN CAS DE MUTATION D'UN LOT

Compte tenu des différents types d'appels de fonds réalisés au cours de l'exercice, se pose la question de la répartition des sommes qui doivent être supportées aussi bien par le copropriétaire vendeur que l'acquéreur lors de la mutation d'un lot.

Deux éléments sont indispensables à connaître qui sont d'une part la date d'exigibilité de l'appel de fonds permettant de savoir à qui l'imputer et d'autre part la date de transfert du lot.

Autrement dit, il est essentiel de savoir qui est propriétaire du lot à la date où l'appel de fonds est devenu exigible (et non à quelle date le principe de la dépense a été voté).

a. La règle de répartition des appels de fonds

L'article 6 du décret du 17 mars 1967 précise que le transfert de propriété s'applique dès que le syndic a été notifié de la vente.

Par conséquent, l'élément que doit retenir le syndic n'est pas la date effective de mutation du lot, mais celle du recommandé notifiant la transaction.

A partir de ce moment, l'acquéreur devient le seul propriétaire du lot, devant recevoir et supporter l'ensemble des appels de fonds qui seront exigibles à partir de cette date, et ce indépendamment du fait qu'ils trouvent leur source dans une décision où il n'était pas encore le propriétaire.

Autrement dit, le copropriétaire acquéreur peut se retrouver contraint de payer des travaux financièrement lourds à hauteur des millièmes de son lot, même si le principe des travaux a été voté deux ans plus tôt par le vendeur.

C'est d'ailleurs pour cela que le législateur a imposé au copropriétaire vendeur de fournir diverses informations à l'acquéreur, et ce avant la promesse d'achat pour que ce dernier ait connaissance des sommes qu'il devra supporter au-delà de la gestion courante.

Le fait générateur qui permet de distinguer les sommes qui sont à la charge du copropriétaire vendeur ou de l'acquéreur est donc non pas la date du vote du budget prévisionnel ou des travaux, mais celle de l'exigibilité de l'appel de fonds.

Cette règle est d'ailleurs clairement définie à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 qui précise dans ses premier et deuxième alinéas la règle de répartition :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité [...]. »

Les pouvoirs publics ont donc défini une règle stricte qui est de considérer qu'il revient au seul propriétaire du lot de supporter l'intégralité de l'appel de fonds à partir du moment où c'est lui qui est le propriétaire du lot à la date de l'exigibilité des sommes appelées.

Il n'y a donc pas de notion de *prorata temporis* sur l'imputation du règlement de l'appel de fonds, en fonction du temps où le vendeur ou l'acquéreur sont propriétaires du lot.

La conséquence est que même si le copropriétaire a vendu le lendemain de l'exigibilité de l'appel de fonds, il sera redevable de l'intégralité et non uniquement de 1/90^{ème} (un jour sur trois mois) du montant de la provision.

Si la notification de la mutation est datée du 2 avril, le copropriétaire vendeur devra supporter l'intégralité des appels de fonds liés au budget prévisionnel ou au fonds travaux puisque le 1^{er} avril (date d'exigibilité) c'était lui qui était propriétaire du lot.

Ceci étant, dans le cadre des négociations, les copropriétaires vendeur et acquéreur peuvent s'arranger entre eux sur les sommes qui seront en définitive prises en charge.

Cet arrangement ne concerne pas le syndicat des copropriétaires qui devra respecter les règles de répartition en fonction de la date d'exigibilité et du statut de l'appel de fonds.

Ces informations figurent dans l'état daté qui doit clairement mentionner les sommes que le copropriétaire vendeur est en droit de réclamer au syndicat des copropriétaires et à l'inverse ce que ce dernier est en droit de réclamer au copropriétaire vendeur.

Par ailleurs, l'état daté mentionne les provisions travaux qui deviendront exigibles à la suite de la vente du lot et qui devront être supportées par l'acquéreur.

Bien souvent, le copropriétaire vendeur ne prête pas assez attention à cet état daté, notamment sur les sommes qu'il est en droit de récupérer, laissant à la copropriété un crédit qui peut représenter plusieurs centaines d'euros.

Deux éléments sont indispensables à connaître qui sont d'une part la date d'exigibilité de l'appel de fonds permettant de savoir à qui l'imputer et d'autre part la date de transfert du lot.

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, modifié récemment par la loi ELAN, prévoit que le copropriétaire vendeur dispose d'un délai de cinq ans pour réclamer le remboursement de ces sommes.

Au-delà, la prescription quinquennale s'applique, ne permettant plus au copropriétaire vendeur de réclamer judiciairement le remboursement de ces sommes.

b. Une régularisation des dépenses à la charge du copropriétaire votant l'approbation des comptes

L'autre question qui pose souvent des difficultés est de savoir qui du copropriétaire vendeur ou de l'acquéreur doit supporter le solde qui résulte de la régularisation des charges après que l'assemblée générale a approuvé les comptes.

L'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 répond à cette interrogation puisqu'il prévoit qu'il revient au seul copropriétaire qui participe au vote de l'approbation des comptes de supporter l'intégralité de la régularisation des charges, qu'elles soient créditrices ou débitrices, à hauteur des millièmes de son lot.

Cette disposition peut être considérée comme injuste puisqu'elle fait supporter au copropriétaire titulaire du lot une régularisation des charges, qui comportent notamment des consommations individuelles d'eau de l'ensemble de l'exercice dont il n'a pas le bénéfice.

Pour éviter cette situation problématique, il revient au potentiel acquéreur, lors de la promesse d'achat, de vérifier si les comptes des exercices précédents ont bien été approuvés et à défaut de convenir avec le vendeur des montants qu'il prend en charge en vue des conséquences financières qu'entraînera l'approbation des comptes.

Il s'agira plus d'une estimation que d'éléments factuels puisque bien souvent le copropriétaire vendeur n'est pas en mesure de déterminer les consommations d'eau individuelles et l'impact que cela aura sur l'approbation des comptes.

Pour avoir une base de négociation, il faudra prendre comme référence le nombre d'occupants dans le logement par rapport à la surface du lot afin de déterminer si les millièmes sont suffisamment importants pour que les consommations des occupants du logement soient appelées dans le cadre du budget prévisionnel. ■

Vrai/Faux : Quels sont les pouvoirs du syndic en matière de recouvrement des charges ?

La dernière étude du ministère de la Justice a mis en exergue que le contentieux lié au recouvrement des charges était en nette croissance avec des montants d'impayés élevés, pouvant atteindre dans certaines villes jusqu'à 10 000 euros par copropriétaire.

Pourtant, la loi du 10 juillet 1965 a prévu de nombreux dispositifs permettant aux syndicats de traiter de manière précoce les impayés de charges afin d'éviter qu'ils s'accumulent, mettant en difficulté aussi bien le débiteur que la copropriété.

Malgré l'arsenal juridique, les syndicats traînent à engager les procédures (amicales ou contentieuses) préférant facturer des actes à des prix prohibitifs, leur permettant de dégager des marges substantielles.

A titre d'illustration, la mise en demeure ou la lettre de relance sont facturées entre 35 et 150 euros l'acte.

A travers ce VRAI/FAUX, nous allons préciser l'encadrement juridique et surtout tordre le cou à certaines arguties avancées fréquemment par les syndicats professionnels pour se défaire de leurs obligations.

1

LE SYNDIC PEUT ENGAGER UNE ACTION JUDICIAIRE EN RECOUVREMENT DES CHARGES SANS ACCORD PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.



VRAI. L'article 55 du décret du 17 mars 1967 précise que le syndic peut engager une action judiciaire en recouvrement des charges à l'égard d'un copropriétaire débiteur sans avoir obtenu au préalable une autorisation spécifique de l'assemblée générale. Cette disposition a pour objet de permettre au syndic d'être réactif dès qu'il constate qu'un copropriétaire cumule des impayés de charges.

2

LE SYNDIC PEUT FACTURER AU COPROPRIÉTAIRE DÉBITEUR LE SUIVI DU DOSSIER TRANSMIS À L'AVOCAT.



VRAI et FAUX. Le point 9.1 du contrat type qui s'intitule « Frais de recouvrement » précise les prestations que le syndic peut facturer directement aux copropriétaires. Parmi elles est prévu le suivi du dossier transmis à l'avocat, qui ne peut être facturé qu'en cas de « diligence exceptionnelle ». Ainsi, par principe, le suivi du dossier transmis à l'avocat doit être compris dans le forfait de base. Il faut entendre par diligence exceptionnelle toute investigation particulière telle que la recherche d'un héritier.

3

LE SYNDIC PEUT FACTURER AU COPROPRIÉTAIRE DÉBITEUR LA PREMIÈRE LETTRE DE RELANCE.



FAUX. Que ce soit avant la loi ALUR ou après la publication du décret cadrant le contrat type, le syndic ne peut en aucun cas facturer la première lettre de relance. Cela résulte de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise que le premier acte qui peut faire l'objet d'une facturation privative est la mise en demeure. Par conséquent, la première lettre de relance doit bien être envoyée, mais incluse dans le forfait de base. Lors de la mise en concurrence des contrats de syndic, il revient au cabinet de bien estimer ses honoraires de base en prenant en considération le nombre de copropriétaires débiteurs qui entraînera des frais de relance.

4

LA PROCÉDURE DE DÉCHÉANCE DU TERME PERMET DE RÉCLAMER DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AINSI QUE CELLES DES EXERCICES ANTÉRIEURS APPROUVÉS.



VRAI. L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit une procédure qui permet au syndic de réclamer l'intégralité des appels de fonds de l'exercice à partir du moment où une provision exigible sur cet exercice n'a pas été payée. La loi ELAN a renforcé ce dispositif puisqu'à présent il est possible de réclamer également au copropriétaire débiteur les provisions travaux, le fonds travaux, ainsi que les impayés des exercices antérieurs approuvés. Cette procédure qui n'a pas besoin d'avocat doit être privilégiée surtout si la copropriété est en difficulté financière.

5

LA SAISIE IMMOBILIÈRE D'UN LOT DOIT IMPÉRATIVEMENT ÊTRE VOTÉE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.



VRAI. L'article 55 du décret du 17 mars 1967 précise que le syndic doit impérativement obtenir de l'assemblée générale une autorisation pour procéder à la saisie immobilière du ou des lots des copropriétaires débiteurs. La résolution portée à l'ordre du jour devra prévoir une mise à prix d'enchères de départ. De plus, une autre question devra déterminer la créance douteuse que le syndicat des copropriétaires doit prendre en charge dans le cas où le prix de la vente du lot ne serait pas suffisant pour couvrir l'intégralité du montant des impayés.

6

LE SYNDIC PEUT FAIRE APPEL À UNE SOCIÉTÉ DE RECouvreMENT POUR ASSURER LES PROCÉDURES JUDICIAIRES À L'ÉGARD DES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS



FAUX. L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise dans son chapitre IV que le syndic est le « seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer ». Par conséquent, le recouvrement des charges qui est une mission spécifique du syndic ne peut pas être assuré par une société tierce. Néanmoins, le syndic peut se faire assister par toute personne ou structure de son choix notamment pour assurer le recouvrement des impayés sans que cela n'ait d'incidence financière et relationnelle sur le syndicat des copropriétaires. En effet, seul le syndic doit rendre compte du traitement des impayés et facturer à la copropriété éventuellement les seuls actes prévus de manière exhaustive au point 9.1 du contrat type.

8

LES FRAIS DE CONTENTIEUX SONT IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS.



VRAI et FAUX. L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les frais nécessaires exposés par le syndicat en matière de recouvrement des impayés sont imputables aux seuls copropriétaires débiteurs. Le point 9.1 du contrat type définit de manière exhaustive les actes entrant dans ce dispositif. Ils sont au nombre de huit. On y retrouve notamment la relance après mise en demeure ou le dépôt d'une requête en injonction de payer. Ceci étant, en cas de contentieux, le juge peut considérer que certains actes facturés par le syndic sont abusifs, ne condamnant pas le copropriétaire débiteur à les payer. Dans ce cas, et à défaut d'annulation par le syndic de ces frais, ils sont imputés sur les charges de la copropriété. Pour éviter cette difficulté, le conseil syndical devra contrôler la facturation des actes liés à contentieux même si le syndic affirme qu'elle est imputable au seul copropriétaire débiteur.

7

LE SYNDIC PEUT FACTURER À UN COPROPRIÉTAIRE DÉBITEUR LA CONCLUSION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD POUR CONVENIR D'UN ÉCHÉANCIER DE PAIEMENT DE SES APPELS DE FONDS.



VRAI. Bien que l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas explicitement que le syndic puisse facturer au copropriétaire débiteur le protocole d'accord, le contrat type donne cette possibilité dans son point 9.1 intitulé « Frais de recouvrement ». De toute évidence, les pouvoirs publics ont voulu privilégier les recours amiables quitte à permettre au syndic de facturer des honoraires plutôt que d'engager des procédures judiciaires qui seront en définitives plus coûteuses pour la copropriété. Lors de la mise en concurrence des contrats de syndic, le conseil syndical devra vérifier que son coût est raisonnable et qu'en cas d'impayés, le syndic sollicite le débiteur pour convenir d'un protocole d'accord.

9

LE SYNDIC DISPOSE D'UN DÉLAI DE CINQ ANS POUR ENGAGER UNE ACTION JUDICIAIRE À L'ENCONTRE DU COPROPRIÉTAIRE DÉBITEUR.



VRAI. Depuis la loi ELAN qui a modifié l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires dispose d'un délai de cinq ans pour réclamer judiciairement les provisions devenues exigibles. Cela concerne tous les appels de fonds : les charges courantes, les travaux, les avances ainsi que les cotisations du fonds travaux. Au-delà de ce délai, le copropriétaire débiteur pourra évoquer la prescription quinquennale, interdisant au juge de le condamner même si les appels de fonds étaient exigibles.

10

EN CAS D'ABSENCE D'APPROBATION DES COMPTES, LE SYNDIC NE PEUT ENGAGER AUCUNE ACTION JUDICIAIRE À L'ENCONTRE DES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS.



FAUX. Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les appels de fonds deviennent exigibles dès le vote du budget prévisionnel. Ainsi, le syndic est tout à fait habilité à engager une procédure judiciaire à l'encontre d'un copropriétaire débiteur même si les comptes ne sont pas approuvés. L'approbation des comptes permet uniquement de rendre exigible l'éventuelle différence qui existe entre le montant du budget prévisionnel voté et les dépenses de l'exercice. Ainsi le défaut d'approbation des comptes n'est pas une raison suffisante pour geler une procédure judiciaire d'autant plus que même si l'exercice est déficitaire, ramené aux tantièmes du copropriétaire débiteur, cela représente un montant marginal.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 et l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : une super procédure de recouvrement des charges, unique et accélérée



Le non-paiement des charges de copropriété est un problème récurrent dans de nombreuses copropriétés.

Ce non-paiement peut avoir de multiples causes : des difficultés financières dues à des accidents de la vie, étourderie ou négligence, le copropriétaire ne comprend pas l'appel de charges ou en conteste une partie ou il s'agit d'un refus délibéré de payer les charges.

Les impayés de charges de copropriété créent un préjudice pour le syndicat des copropriétaires qui ne peut plus faire face aux dépenses courantes ni aux dépenses de travaux pour la résidence.

Le syndic doit réagir vite et recouvrer les charges puisque :

1. le paiement des charges votées en assemblée générale est une obligation légale (article 10 de la loi du 10 juillet 1965),
2. le syndic a pour mission de recouvrer les charges de copropriété (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

La loi ELAN du 23 novembre 2018 applicable depuis le 25 novembre 2018 a réformé le recouvrement des charges en modifiant en profondeur l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui permet désormais de recouvrer toutes les charges de copropriété dans le cadre d'une procédure unique et accélérée.

I. LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 19-2 MODIFIÉ

Il concerne désormais toutes les charges de copropriété :

1. Les charges du budget prévisionnel de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui sont appelées par trimestre (les 1^{er}

janvier, avril, juillet et octobre) au moyen d'appels de charges envoyés quelques jours avant la date d'échéance.

Ces charges concernent les dépenses habituelles de la copropriété, les travaux d'entretien et la maintenance des équipements collectifs comme les ascenseurs.

2. Les charges de travaux de l'article 14-2 de la même loi, non comprises dans le budget prévisionnel et qui font l'objet d'une résolution particulière et d'un

ment, réfection des canalisations, changement de chaudière, changement moteur de l'ascenseur, etc.

3. La cotisation du fond travaux de l'article 14-2, qui elle est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017. Son montant minimum légal correspond à une somme équivalente au minimum à 5 % du budget prévisionnel. Cette cotisation est appelée en même temps que les appels de charges courantes, soit généralement par trimestre.



Les impayés de charges de copropriété créent un préjudice pour le syndicat des copropriétaires qui ne peut plus faire face aux dépenses courantes ni aux dépenses de travaux pour la résidence.



vote à l'assemblée générale (elles sont non comprises dans le budget prévisionnel).

Ces travaux sont votés en assemblée générale : un devis est alors retenu et l'assemblée fixe les dates d'échéance des appels des charges travaux. Ces charges concernent par exemple des travaux de réfection de toiture, ravalement,

Attention cette procédure concerne :

- les appels de charges (courantes et de travaux) de l'exercice en cours qui sont échues (donc les dates d'échéance sont dépassées),
- les arriérés de charges (courantes et de travaux) des exercices comptables clos précédents après approbation des comptes,
- les charges (courantes et de travaux) de l'exercice en cours non encore appelées parce que leur date d'échéance n'est pas encore survenue : de façon anticipée elles deviennent exigibles du fait de la règle appelée « la déchéance du terme » qui fait que la globalité de la somme devient exigible sans avoir à respecter les dates d'échéance.

Par exemple en avril 2019, les charges courantes des 1^{er} et 2^{ème} trimestres sont dues car les échéances sont dépassées (1^{er} janvier et 1^{er} avril), ainsi que celles des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2019 par la déchéance du terme à défaut de paiement des charges.

Il en va de même pour la cotisation du fond travaux et pour les charges de travaux ce qui dans ce dernier cas peut être lourd de conséquences financières.

II. UNE PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE

Rappel : avant la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'ancien article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 avait mis en place une procédure accélérée qui ne visait que :

- les provisions sur charges courantes de l'exercice en cours déjà exigibles et celles à venir qui deviennent exigibles du fait de la déchéance du terme,
- la cotisation du fond travaux (de l'exercice en cours).

En revanche, les charges de travaux étaient exclues ainsi que les arriérés de charges quels qu'ils soient.

Il fallait donc mener plusieurs procédures : celle de l'article 19-2 pour les charges du budget prévisionnel avec déchéance du terme et une procédure classique en recouvrement pour les arriérés de charges des exercices clos et les charges de travaux en saisissant le tribunal compétent en fonction du montant de la demande.

Dans ces conditions, cette procédure accélérée spécifique avec un périmètre très restreint était peu connue et peu pratiquée.

Maintenant, elle permet de recouvrir la totalité du compte débiteur d'un copropriétaire défaillant. Elle a donc vocation à être la procédure unique de recouvrement accéléré des charges.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- saisine du président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble « statuant comme en matière de référés »,
- quel que soit le montant de la créance (il n'y a pas de seuil de demande),
- le ministère d'avocat n'est pas obligatoire mais recommandé,
- saisine par voie d'assignation (délivrée par huissier) : le demandeur est le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic et le défendeur est le copropriétaire défaillant : c'est donc une procédure contradictoire,



La procédure accélérée permet de recouvrir la totalité du compte débiteur d'un copropriétaire défaillant. Elle a donc vocation à être la procédure unique de recouvrement accéléré des charges.

- application de la déchéance du terme (demander de façon anticipée le paiement des provisions de charges courantes et de charges travaux votées mais non encore appelées).

A l'issue de la procédure, l'ordonnance vaut jugement sur le fond (article 492-1 du Code de procédure civile), ce qui permet une exécution provisoire.

Par ailleurs cette procédure de recouvrement est renforcée puisque le texte modifié indique : « *le juge condamne* » alors que sous l'ancien article 19 -2 il était indiqué « *le juge peut condamner le copropriétaire défaillant* ». La suppression du verbe « pouvoir » implique que le juge condamne automatiquement si les conditions sont réunies.

III. LA MISE EN DEMEURE

Toute procédure de recouvrement de charges commence par la mise en demeure (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Il faut refuser ensuite le commandement de payer ou la sommation de payer d'huissier qui ne sont pas prévus par la loi, qui ont un coût important pour le syndicat des copropriétaires et qui restent à sa charge.

La mise en demeure est l'acte précontentieux qui est nécessaire pour saisir le tribunal.

Cette mise en demeure est une lettre recommandée avec accusé de réception envoyée par le syndic au copropriétaire débiteur au dernier domicile enregistré dans le registre des copropriétaires.

Il y a deux particularités liées à cette mise en demeure dans le cadre de l'article 19-2 modifié :

- ▶ **le copropriétaire débiteur dispose d'un délai de 30 jours pour régler la dette** : ce délai dépassé, le syndic est en droit de saisir le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

Le point de départ de ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette lettre recommandée rappellera :

- le solde débiteur du compte arrêté à la date du XX/XX/20XX,
- le détail des charges dues, par catégories,
- le délai de 30 jours pour s'acquitter de sa dette et qu'au delà une procédure sera introduite,
- que la mise en demeure fait courir les intérêts légaux.

► une clause à insérer dans la mise en demeure pour alerter le copropriétaire débiteur de la spécificité de la procédure :

« [...] la loi ELAN du 23 novembre 2018 applicable à compter du 25 novembre 2018 permet de recouvrer, en cas de mise en demeure de 30 jours restée infructueuse, les provisions de charges courantes du budget prévisionnel, les charges travaux votées, de façon anticipée les provisions de ces charges non encore appelées ainsi que le fonds travaux et les arriérés de charges des exercices clos qui sont dues par le copropriétaire débiteur [...] »

Cette clause alertant le copropriétaire défaillant est à insérer :

- dans les lettres de rappel avant mise en demeure,
- dans la mise en demeure,
- dans la lettre de relance après mise en demeure.

IV. LES PIÈCES À JOINDRE À L'ASSIGNATION

Il faut joindre à l'assignation 3 catégories de pièces.

Celles justifiant la créance :

- La copie des procès-verbaux d'assemblées générales.
- Un décompte faisant apparaître séparément les charges et les travaux appelés ; les frais et les versements effectués

remontant à l'origine de la dette due par le copropriétaire assigné.

En cas de changement de syndic, il figure souvent dans le compte du copropriétaire « un report à nouveau » : le syndic reporte un solde débiteur après approbation des comptes sans le justifier. Il faut le



La loi ELAN a réduit le délai de prescription de dix ans à cinq ans pour les actions personnelles en copropriété dont l'action en recouvrement de charges.



détailler dans l'assignation, sinon la sanction est radicale : cette somme est rejetée par le juge.

- La copie des appels de charges : ces pièces sont à produire selon la directive du Tribunal de Grande Instance de Paris de juillet 2018.

Toutefois plusieurs décisions de la Cour de cassation dont un arrêt du 8 mars 2018 ont considéré que l'exigibilité des charges de copropriété ne dépendait pas de la communication des appels de charges mais de la date d'exigibilité indiquée dans les procès-verbaux des assemblées générales.

Celles justifiant l'identité du copropriétaire du lot : la matrice cadastrale à

demander au Fichier immobilier (par exemple la conservation des hypothèques).

Celles justifiant la défaillance du copropriétaire débiteur :

- La mise en demeure et la preuve de la date de la première présentation.
 - Les lettres de relance.
 - La lettre de rappel.

A ce jour, nous n'avons pas de recul sur cette nouvelle procédure de recouvrement des charges qui paraît séduisante, mais présente deux incertitudes majeures :

- Cette procédure dite « accélérée » doit le rester. Il faut affecter un nombre suffisant de magistrats en nombre pour traiter les dossiers.

► L'efficacité de cette procédure doit permettre, une fois la décision obtenue, de pouvoir mener une saisie en cas de défaut de paiement lors de l'exécution du jugement et notamment la saisie immobilière (votée en assemblée générale). Cela devrait être le cas à priori puisqu'il s'agit d'une ordonnance de référé mais qui a l'autorité de la chose jugée sur les questions qu'elle tranche.

Enfin, il ne faut pas oublier que la loi ELAN a réduit le délai de prescription de dix ans à cinq ans pour les actions personnelles en copropriété dont l'action en recouvrement des charges. ■



DE NOUVELLES RÉGLES EN MATIÈRE DE POUVOIR SANS NOM

La loi ELAN a fait évoluer de manière importante l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 en matière de pouvoirs des assemblées générales.

Il est notamment précisé que lorsque le syndic reçoit des mandats sans indication de nom de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer au mandataire qu'il choisit.

Cette disposition a pour vocation d'augmenter les chances de

vote de résolutions tout en prévoyant un garde-fou qui évite que le syndic remette les pouvoirs au copropriétaire avec lequel il a des affinités ou est en collusion.

Néanmoins, le texte laisse des zones d'ombre qu'il faut identifier et surtout savoir comment les gérer.

Pour cela, un article a été publié sur notre site internet, accessible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/51m4 ■

La mise en place des pénalités de retard en cas de défaut de transmission des documents au conseil syndical : nos préconisations

Le 24 mai dernier a été publié le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 fixant le montant des pénalités à appliquer sur les honoraires de base en cas de retard par le syndic à la remise des documents réclamés par le conseil syndical.

Cette disposition réglementaire a pour objet d'améliorer la transparence dans la gestion des copropriétés, notamment en renforçant les pouvoirs du conseil syndical.

Ceci étant, comme nous allons le constater, l'opposabilité de ces pénalités de retard contraint le conseil syndical de suivre une procédure très stricte, sachant que les syndics feront de la résistance pour éviter qu'elles soient imputées sur leurs honoraires.

Cette procédure ne devra être engagée que si les demandes amiables n'ont pas abouti ou bien si le conseil syndical sait pertinemment qu'il a en face de lui un syndic qui fait obstacle à toute transmission d'information.

Après avoir rappelé les pouvoirs du conseil syndical en matière d'accès aux données de la copropriété, il sera indiqué comment rendre effectifs les pénalités de retard ainsi que les suivis comptables et financiers à réaliser.

I. LES POUVOIRS RENFORCÉS DU CONSEIL SYNDICAL

Lors des négociations sur la loi ELAN, l'ARC a milité activement auprès des parlementaires et plus particulièrement auprès des sénateurs pour que les syndics soient contraints de respecter les prérogatives du conseil syndical, notamment en leur fournissant les informations de la copropriété qu'ils réclament pour pouvoir assurer leur mission de contrôle.

C'est dans ce cadre que la loi ELAN a prévu la publication d'un décret fixant un montant de pénalités par jour en cas de retard du syndic à remettre les documents demandés.

Avant d'entrer dans le détail de ce chapitre, il est important de préciser que ces pénalités n'ont pas pour but de réduire les honoraires du syndic, mais bien de responsabiliser les professionnels pour qu'ils remettent les documents et les informations réclamés par le conseil syndical.

Autrement dit, si le syndic remet dans les délais les documents réclamés par le

conseil syndical, aucune pénalité ne pourra lui être imputée.

Voyons tout d'abord les pouvoirs du conseil syndical pour ensuite indiquer comment sont imputées les pénalités de retard.

a. Accès à l'ensemble des informations de la copropriété

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Pour cela, il peut prendre connaissance et copie de toute pièce, document, correspondance ou registre se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

Cette disposition se veut donc extrêmement large puisqu'elle concerne l'ensemble des documents de la copropriété tels que le grand livre des comptes, les contrats, les factures, les devis, les diagnostics, le carnet d'entretien, mais aussi ceux figurant dans les archives de la copropriété.

Le conseil syndical peut également avoir

copie des correspondances que le syndic a avec les tiers de la copropriété tels que les avocats, les assureurs, les prestataires chargés notamment de l'entretien des équipements collectifs ou des parties communes ou encore avec un copropriétaire.

Depuis l'entrée en vigueur du contrat type, l'ensemble des reprographies des documents demandés par le conseil syndical ne peut pas faire l'objet d'une facturation, ne serait-ce qu'au prix réel, du fait qu'elles sont incluses dans le forfait de base.

Cette prérogative forte donnée au conseil syndical s'applique tout au long de son mandat et sur l'intégralité de l'exercice et non uniquement à la fin pour contrôler les comptes ou pour élaborer le budget prévisionnel.

Par conséquent, en fonction des besoins du conseil syndical, ce dernier est habilité à réclamer au syndic l'ensemble des pièces qui lui semblent nécessaires soit pour procéder à sa mission de contrôle, soit pour assister le syndic.

Ce dernier ne peut ni s'y opposer, ni

demander au conseil syndical les raisons de la demande de tel ou tel document.

Il ne peut pas non plus évoquer la protection des données pour par exemple refuser de remettre la feuille de présence au motif que sur celle-ci figurent les noms et adresse des copropriétaires.

En effet, la CNIL a rappelé que le syndic était contraint de remettre la feuille de présence au conseil syndical compte tenu du fait qu'il s'agit d'une obligation légale du syndic.

b. Imputation des pénalités de retard

Une des tares de la loi du 10 juillet 1965 est que ce pouvoir donné au conseil syndical n'était assorti d'aucune sanction à l'égard du syndic en cas de retard, voire pire de refus de remettre les documents.

Cette situation entraînait que les syndics ne respectaient pas leur obligation légale, expliquant en grande partie les abus, voire les illégalités commis fréquemment par les syndics, notamment à l'égard du conseil syndical.

La loi ELAN a complété l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise à présent « *qu'en cas d'absence de transmission des pièces au-delà d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic.* »

Le décret du 23 mai 2019 qui est d'ores et déjà entré en vigueur a fixé le montant de pénalités par jour de retard à 15 euros, sans prévoir de plafond maximal.

Ces pénalités peuvent s'appliquer de manière cumulative en cas de retard, voire de refus à remettre différents documents réclamés par le conseil syndical.

Ainsi, un syndic qui, pour un premier document demandé par le conseil syndical, a pris trente jours, puis pour un second, quarante jours au-delà du délai d'un mois, devra imputer sur ses honoraires de base une sanction pécuniaire de 1 050 euros ((30+40)*15).

Sans surprise, les professionnels considèrent que cette disposition n'a pour but que de stigmatiser les syndics professionnels en prévoyant des mesures qui entraînent une réduction de leurs honoraires.



Cette procédure ne devra être engagée que si les demandes amiables n'ont pas abouti ou bien si le conseil syndical sait pertinemment qu'il a en face de lui un syndic qui fait obstacle à toute transmission d'information.

Or, il est clair que l'objectif recherché est de responsabiliser le syndic qui ne sera sanctionné que s'il retarde la remise du ou des documents réclamés par le conseil syndical au-delà d'un mois.

Autrement dit, les syndics qui ont une gestion transparente de leurs copropriétés mandantes n'auront aucune difficulté à remettre dans les délais les documents réclamés par le conseil syndical n'étant pas concernés par des sanctions pécuniaires qui viendraient grever leurs honoraires de base.

II. LA MISE EN PLACE ET LE SUIVI DES PÉNALITÉS DE RETARD

Même si ce décret est une avancée, il risque d'être difficile à mettre en application, compte tenu du fait que ce texte réglementaire ne précise pas la procédure à suivre pour rendre opposable les pénalités de retard aux syndics.

Pour cela, il est indispensable que le conseil syndical suive un process qui aura également pour intérêt d'assurer le suivi comptable et financier des sommes qui doivent être déduites des honoraires de base.

a. Opposabilité des pénalités à l'égard du syndic

Pour que les pénalités puissent être opposables au syndic, il revient au conseil syndical de démontrer d'une part que la demande émane bien du

conseil syndical et d'autre part que le délai d'un mois est forclus.

A défaut, le syndic pourra de bonne ou de mauvaise foi considérer qu'il n'a jamais été sollicité ou que les documents réclamés ont bien été remis ou encore que la demande émane d'une initiative personnelle d'un copropriétaire et non d'un membre du conseil syndical, même s'il a été élu.

C'est pour éviter ces écueils que le conseil

“
L'opposabilité de ces pénalités de retard contraint le conseil syndical de suivre une procédure très stricte, sachant que les syndics feront de la résistance pour éviter qu'elles soient imputées sur leurs honoraires.
”

Cette mesure doit donc être considérée par les professionnels comme un moyen qui permettra à long terme d'améliorer le fonctionnement de la copropriété et les relations collaboratives entre le syndic et le conseil syndical.

Seuls les professionnels qui ne rentreront pas dans le cadre légal se trouveront en difficulté, devant supporter des pénalités qui peuvent effectivement s'avérer financièrement lourdes pour le cabinet.



syndical devra s'organiser et surtout suivre une procédure stricte d'autant plus lorsqu'il s'agit de documents stratégiques que le syndic n'est pas forcément enclin à remettre, comme par exemple la feuille de présence ou les statistiques sinistres de la copropriété.

Trois règles devront être respectées :

1. Pour déterminer la date de décompte au-delà d'un mois, il faudra mettre en demeure le syndic de remettre les documents soit contre émargement en indiquant la date de la demande, soit par un courrier recommandé avec accusé de réception adressé au cabinet. Le cachet de la poste faisant foi permettra de calculer à partir de quel moment les pénalités de retard commencent à être décomptées. Dans les cas extrêmes, le conseil syndical pourra engager une sommation interpellative qui consiste à demander à un huissier de se déplacer auprès du cabinet pour réclamer les pièces demandées. Deux hypothèses sont alors possibles, soit il les récupère, soit le syndic refuse de les remettre, permettant à l'huissier de dresser un procès-verbal de carence faisant figurer la date de la demande. A partir du moment où le conseil syndical est en mesure d'identifier la date de début de la demande, la charge de la preuve retombe sur le syndic qui devra

alors prouver que les documents ont bien été remis au conseil syndical à une date déterminée.

Le syndic pourra respecter le parallélisme des formes en suivant la procédure utilisée par le conseil syndical ou pour limiter les frais se contenter d'une remise contre émargement.

2. Le courrier notifié ou remis contre émargement au syndic ne devra laisser aucune ambiguïté sur les documents réclamés.

A titre d'exemple, il ne faudra pas indiquer la copie du grand livre, mais le grand livre des comptes intégral allant du premier janvier 2019 au premier octobre 2019 (voire décembre 2019).

Idem, il ne faudra pas demander une copie des factures du syndic, mais de l'ensemble des factures du syndic imputées aussi bien au syndicat des copropriétaires qu'aux copropriétaires sur l'exercice 2019.

Le principe est que le syndic ne puisse pas profiter d'une imprécision pour remettre des documents partiels ou carrément obsolètes.

Dans l'idéal, chaque document réclamé par le conseil syndical devra faire l'objet d'une demande distincte permettant en cas de retard à sa remise de calculer le montant de pénalités de retard.

Le courrier devra préciser l'adresse à laquelle le document devra être envoyé

ou être récupéré au sein du cabinet à une date convenue entre les parties (conseil syndical, syndic) contre émargement.

3. Il faudra ne laisser aucune ambiguïté sur l'identité du demandeur qui doit être impérativement soit le conseil syndical, soit un membre qui a été désigné par ce dernier.

Par conséquent, le courrier devra clairement préciser que la demande émane soit du président du conseil syndical, soit de M. X en tant que conseiller syndical qui agit en vertu de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant qu'à défaut de remise des documents au-delà d'un délai d'un mois, des pénalités de retard de 15 euros seront imputées sur les honoraires du syndic.

Afin d'éviter un refus du syndic à remettre les documents à un membre du conseil syndical au motif qu'il s'agit d'une demande en son nom propre et non dans le cadre de son mandat, il faudra préciser dans le courrier que ce dernier intervient conformément à une décision prise en réunion du conseil syndical, en vertu de l'article 26 du décret du 17 mars 1967.

Bien évidemment, le conseil syndical devra garder copie de ce courrier, ainsi, et surtout, que l'accusé de réception ou bien la remise contre émargement signée par le syndic.

b. Le suivi comptable et financier des pénalités de retard

Une des difficultés majeures que devra affronter le conseil syndical est d'imposer au syndic l'imputation des pénalités sur ses honoraires de base.

Bien souvent, celles-ci seront affectées en fin d'exercice.

Cette situation impose un suivi comptable et financier afin de vérifier d'une part que les pénalités ont été comptabilisées et d'autre part qu'elles ont bien été déduites des honoraires ou encore payées par le syndic.

Dans l'idéal, un point comptable trimestriel devra être fait afin de vérifier que les pénalités ont bien été saisies dans le grand livre, et ce même si les délais de retard sont toujours en cours du fait que le syndic n'a toujours pas remis le ou les documents.

Par ce procédé, le conseil syndical pourra vérifier si le syndic assume ses fautes ou

Afin d'éviter un refus du syndic à remettre les documents à un membre du conseil syndical, il faudra préciser dans le courrier que ce dernier intervient conformément à une décision prise en réunion du conseil syndical.

plutôt essaie de faire de la résistance en refusant d'appliquer les dispositions légales et réglementaires.

Dans ce cas, le conseil syndical pourra prendre des mesures plus strictes, notamment en confirmant la demande par voie d'huissier (voir partie précédente), ou alors en cas de changement de syndic réfléchir à engager une action judiciaire à l'encontre du sortant pour lui réclamer le règlement des pénalités.

Le décret fixant les pénalités de retard ne précise par les opérations comptables à saisir, impliquant qu'il faille s'appuyer sur les dispositions prévues par le décret comptable du 14 mars 2005.

La première étape consiste à identifier la constatation des pénalités en créditant le compte « Produits divers » et en débitant du même montant le compte du syndic.

714 Produits divers	
Débit	Crédit
	500 €

A titre d'exemple, voici l'opération comptable à suivre si le syndic s'est vu imputer un montant de pénalités de 500 euros :

401 Syndic	
Débit	Crédit
500 €	

En fin d'exercice, ce produit devra être affecté aux charges liées aux honoraires du syndic pour qu'il vienne en déduction des sommes à prélever.

Ces produits devront figurer dans les annexes comptables 2 et 3, sur la partie de droite.

A défaut, cela impliquerait que les pénalités de retard n'ont pas été prises en considération pour calculer le solde d'exploitation de l'exercice.

Par ailleurs, il faudra vérifier que le syndic a bien prélevé ses honoraires en déduisant les pénalités calculées.

Pour cela, il faudra vérifier dans la comptabilité et plus précisément sur le compte du syndic que les sommes prélevées sur le compte bancaire de la copropriété correspondent à ses honoraires après déduction des pénalités.

Prenons un exemple, si l'assemblée générale a voté des honoraires de base à hauteur de 15 000 euros et que des péna-

lités de 500 euros ont été imputées, seul un montant de 14 500 euros devra être payé au syndic.

401 Syndic	
Débit	Crédit
	15 000 €
500 €	
Solde	14 500

512 Syndic	
Débit	Crédit
	14 500 €

Dans le cas où le syndic prélève ses honoraires au début de chaque trimestre, n'ayant pas déduit les pénalités au motif qu'il ne les a imputées qu'en fin d'exercice, il devra alors apporter la preuve qu'il a bien payé sur ses deniers personnels les pénalités qui lui sont imputées.

Pour cela, il devra présenter soit l'ordre de virement, soit le chèque émanant du syndic au profit du syndicat des copropriétaires en corroborant cette opération avec le relevé bancaire de la copropriété.

Comme on le constate, la vigilance du conseil syndical est indispensable pour s'assurer que les pénalités seront bien appliquées, sachant qu'à partir du moment où le syndic comprend qu'il a en face de lui un conseil syndical qui compte faire respecter ses prérogatives, il sera plus réactif à remettre les documents réclamés dans les temps.

Il s'agit en réalité d'une arme de dissuasion qui, bien souvent, n'a besoin d'être utilisée qu'une fois pour faire comprendre au syndic qu'il n'est pas souhaitable de réitérer l'expérience. ■



OU EN EST-ON AVEC LE DÉCRET DEVANT PLAFONNER LE PRIX DE L'ÉTAT DATÉ ?

La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu la publication d'un décret devant fixer un prix plafonné pour l'établissement de l'état daté.

Ce décret trouve son origine dans les abus tarifaires des syndicats qui n'hésitent pas à réclamer plus de 500 euros pour une opération qui se réalise en une trentaine de minutes.

Le Premier Ministre sous l'impulsion de l'autorité de la Répression des Fraudes a rappelé l'urgence de publier ce décret qui devrait à présent sortir incessamment sous peu, en prévoyant un montant à 250 euros.

Pour avoir plus de précisions sur cette mesure, vous pouvez lire l'article publié sur notre site internet à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/51ik ■

Jurisprudences pratiques

FEUILLE DE PRÉSENCE, POUVOIRS ET DÉSIGNATION DU BUREAU : CAUSES DE NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La tenue et le déroulement de l'assemblée générale doivent respecter des règles précisées dans le décret du 17 mars 1967, afin de ne pas risquer la nullité de cette réunion des copropriétaires.

L'assemblée générale ne peut débuter tant que la signature de la feuille de présence et l'enregistrement des pouvoirs disponibles ne sont pas finalisés.

En fonction de la taille de la copropriété, des horaires de convocation et de la durée de l'assemblée, le bureau auquel participe généralement le syndic en tant que secrétaire, peut rencontrer des difficultés notamment au regard de la comptabilisation des mandats des copropriétaires absents et représentés.

L'article 14 du décret du 17 mars 1967 dispose qu'une feuille de présence à l'assemblée générale doit être établie avant le commencement de la réunion et certifiée exacte et signée en fin de séance par le président.

Ce document atteste des copropriétaires présents ou représentés, c'est donc un moyen de preuve.

Il constitue à ce titre une annexe de l'original du procès-verbal de l'assemblée générale rédigé par le secrétaire en fin de séance, paraphé et signé par le bureau.

Ce formulaire doit contenir le nom et l'adresse du propriétaire du lot et, en cas de représentation, ceux de son mandataire, ainsi que le nombre de voix qu'il détient.

Il doit être signé par la personne présente à cette réunion du syndicat.

Le syndic, chargé de la conservation des archives du syndicat des copropriétaires, doit détenir l'original du procès-verbal avec ses annexes, autrement dit la feuille de présence et les pouvoirs des copropriétaires absents et représentés.

À l'issue de l'assemblée générale, et à tout moment, tout copropriétaire peut requérir du syndic la copie certifiée conforme de l'original du procès-verbal de l'assemblée générale et de ses annexes (article 33 du décret du 17 mars 1967).

1. Feuille de présence et signature sous la mention copropriétaire et représentant

À la lecture de la feuille de présence d'une assemblée réunie le 17 mars 2011, des copropriétaires apparaissaient comme étant à la fois présents et représentés.

Un copropriétaire a assigné en nullité l'assemblée générale pour cette raison.

N'ayant pas obtenu gain de cause devant la Cour d'appel, il s'est pourvu en cassation.

La Cour de cassation, dans son arrêt n°14-19858 du 30 septembre 2015, confirme la décision de la Cour d'appel :

« *Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la feuille de présence mentionnait le nom et l'adresse de tous les copropriétaires et pour chacun d'eux l'identification de ses lots ainsi que les clés de répartition des*

charges et que, si pour deux copropriétaires figurait une signature dans chacune des colonnes « copropriétaire » ou « représentant », les décomptes de votes figurant sous chaque résolution faisaient mention du nombre exact de tantièmes, du nombre de votes pour, contre et abstentions ainsi que de l'identité des copropriétaires opposants ou défaillants, lesquels correspondaient aux énonciations de la feuille de présence, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu retenir que la présence d'une double signature pour deux copropriétaires était le résultat d'une erreur matérielle et en a exactement déduit qu'elle n'entraînait pas la nullité de l'assemblée générale. »

Une erreur sur la feuille de présence qui laisse supposer qu'un copropriétaire est présent et représenté n'est pas cause de nullité de l'assemblée générale si les votes ont été décomptés en respectant la répartition des voix de la copropriété et en consignait sur le procès verbal les mentions imposées par l'article 17 du décret du 17 mars 1967 : l'identité et le nombre de voix des opposant ou défaillants.

Outre les signatures sur la feuille de présence, le bureau doit aussi contrôler les pouvoirs.

2. Le pouvoir doit être signé par le mandant

Une copropriété a tenu son assemblée générale annuelle le 14 mai 2013. Un couple de copropriétaires opposants sollicite ensuite du syndic les annexes du procès-verbal de l'assemblée générale.

Ils décident d'engager une action judiciaire en annulation de cette assemblée dans son ensemble en s'appuyant sur un grand nombre d'éléments qu'ils considèrent comme irréguliers.

Entre autre, ils évoquent des irrégularités concernant la feuille de présence et le décompte des voix des copropriétaires présents.

Plusieurs causes sont invoquées :

- un copropriétaire qui n'a pas signé la feuille de présence n'est pas mentionné comme absent dans le procès-verbal ;
- mention sur la liste des absents d'une personne qui ne fait pas partie de la copropriété ;
- arrivée en cours d'assemblée d'un copropriétaire mentionné comme présent dès le commencement ;
- pouvoir enregistré alors qu'il n'était pas signé par le mandant.

Le Tribunal de Grande Instance et la Cour d'appel de Paris rejettent cette action en considérant que ces approximations étaient accessoires et se révélaient sans impact sur les résolutions de l'assemblée générale (majorités acquises et procès-verbal permettant de pallier les carences de la feuille de présence).

Ces deux copropriétaires se pourvoient en cassation.

La Cour de cassation, dans son arrêt n° 17 - 23292 du 13 septembre 2018, infirme partiellement la décision de la Cour d'appel en s'appuyant sur une irrégularité qui entachait la feuille de présence :

« [...] *Attendu que, pour rejeter la demande en annulation de l'assemblée générale, l'arrêt retient que la feuille de présence est affectée d'erreurs*

matérielles sans conséquence sur la validité de l'assemblée générale ; Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des consorts Z... qui soutenaient que l'assemblée générale était nulle en raison du défaut de signature de M. et Mme Y... sur le pouvoir donné par eux, la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé. »

Cette décision est très claire : une délégation de pouvoir à l'assemblée générale même manuscrite doit être signée par le mandant. Cette signature atteste de la réalité du mandat. A défaut, c'est une cause de nullité de l'assemblée générale.

Un mandat en blanc signé est régulier ; un mandat comportant le nom du mandataire et écrit de la main du mandant, mais non signé ne l'est pas.

Après l'enregistrement des présents et représentés, l'assemblée générale débute par la désignation du bureau.

3. La désignation du bureau

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 dispose que l'assemblée générale doit désigner :

- un président chargé de veiller au bon déroulement de cette réunion du syndicat des copropriétaires, de constater la régularité des délibérations et de contrôler le procès-verbal ainsi que la feuille de présence ;
- un secrétaire tenu de rédiger en fin de séance l'original du procès-verbal ;
- un ou plusieurs scrutateurs, s'il y a lieu.

Il résulte de ce texte, que si les deux premiers postes se révèlent impératifs, la présence d'un scrutateur peut être facultative.

Il est donc impératif de se reporter au règlement de copropriété qui organise le fonctionnement du syndicat des copropriétaires et peut imposer certaines dispositions lors de la tenue de l'assemblée générale, dont un certain nombre de scrutateurs.

Si le règlement de copropriété prévoit la présence de scrutateurs au bureau de l'assemblée générale et définit leur nombre exact ou minimum, cela doit être scrupuleusement respecté par le président de séance, au risque d'exposer dans le cas contraire l'assemblée générale à une action judiciaire en annulation dans son ensemble.

Désignation des scrutateurs :

Un immeuble en copropriété tient son assemblée générale au cours de laquelle uniquement un scrutateur est élu à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

L'un des copropriétaires ayant voté favorablement cette question, mais s'apercevant *a posteriori* que le règlement de copropriété impose deux scrutateurs, assigne le syndicat de copropriétaires en nullité de l'assemblée générale.

Cette requête est rejetée en première instance puis en appel, le copropriétaire se pourvoit alors en cassation.

La Cour de cassation confirme la décision rendue par la juridiction inférieure, dans l'arrêt n° 16 - 28651 du 12 avril 2018 :

« Mais attendu qu'ayant exactement retenu, par motifs propres et adoptés, qu'en application de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants et relevé que la décision désignant un unique scrutateur, en contrariété avec le règlement de copropriété, avait été adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés dont la SCI, la Cour d'appel, qui n'était tenue ni de procéder à une recherche ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision. »

La Cour de cassation considère donc que la nullité d'une assemblée générale pour défaut de scrutateurs ne peut être demandée que par

un copropriétaire opposant ou défaillant, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Comment un copropriétaire présent peut être opposant à une résolution qui n'a pas été proposée, à savoir la désignation d'un second scrutateur ? Est-ce qu'il faut comprendre que le copropriétaire aurait dû s'opposer à la désignation du scrutateur ?

Pour éviter tout risque d'annulation d'une assemblée générale lorsqu'un nombre précis ou minimum de scrutateurs est prévu par le règlement de copropriété et qu'il manque des candidats, il faut consigner cette carence dans le procès verbal de l'assemblée générale.

A défaut, et si une action est engagée, il est possible d'en apporter la preuve par des attestations comme l'a précisée la Cour de cassation dans son arrêt ci-dessus évoqué n°14-19858 du 30 septembre 2015 : *« Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que l'article 11 du règlement de copropriété stipulait que l'assemblée générale désignait son président et deux scrutateurs et constaté qu'il résultait des attestations de copropriétaires présents à l'assemblée générale qu'aucun copropriétaire n'avait souhaité se présenter en qualité de second scrutateur lors de l'élection des membres du bureau, la Cour d'appel a retenu, à bon droit en l'absence d'obligation légale de désigner un ou plusieurs scrutateurs, qu'en raison de l'impossibilité prouvée de désigner un second scrutateur, l'assemblée générale n'était pas nulle. »*

Désignation du président de séance :

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 dispose que l'assemblée générale doit nommer son président de séance.

Celui-ci est chargé de veiller au bon déroulement de l'assemblée générale, c'est-à-dire au vote des questions inscrites à l'ordre du jour, au prononcé des résultats dans le respect des prescriptions légales et réglementaires et à leur inscription sur le procès-verbal.

En l'espèce, un immeuble en copropriété tient son assemblée générale annuelle le 7 février 2012. Celle-ci nomme pas moins de cinq présidents de séance. Une des copropriétaires opposantes assigne le syndicat en nullité de cette assemblée générale, en raison notamment du nombre de présidents de séance.

Cette demande étant rejetée en première instance et en appel, elle se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation, dans son arrêt n° 16 - 27481 du 22 mars 2018, infirme la décision de la Cour d'appel de Grenoble.

Autrement dit, elle fait droit à la requête de la copropriétaire opposante sur la nullité de l'assemblée générale dans son ensemble sur le seul motif du nombre de présidents de séance :

« Vu l'article 15 du décret du 17 mars 1967 ; Attendu qu'au début de chaque réunion l'assemblée générale désigne son président ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 20 septembre 2016), que Mme R., propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de la Résidence L.G. en annulation de plusieurs délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 février 2012 ; qu'en appel, elle a sollicité l'annulation de l'assemblée générale ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'annulation, l'arrêt retient que la désignation de plusieurs présidents de séance n'est pas interdite ; Qu'en statuant ainsi, alors que l'assemblée générale ne peut désigner qu'un seul président, la Cour d'appel a violé le texte susvisé. »

L'assemblée générale ne peut donc être présidée que par une seule personne, la coprésidence est impossible.

Comme on le constate, avant même d'évoquer les résolutions qui peuvent mener à débat, les copropriétaires doivent respecter les règles légales qui régissent les enregistrements des présents et représentés et la désignation du bureau. ■

Le logement de fonction du gardien d'immeuble

Le syndicat des copropriétaires, employeur, peut avoir deux types de salariés pour assurer l'entretien de la copropriété :

1. Soit un gardien d'immeuble catégorie B qui doit réaliser des tâches appelées unités de valeur (UV) définies dans une grille des UV annexée au contrat de travail excluant toute référence à un horaire précis, mais devant être réalisées dans le cadre d'une amplitude horaire de 47H30 hebdomadaires maximum. L'employeur a l'obligation de mettre à sa disposition un logement de fonction situé dans la copropriété.
2. Soit un employé d'immeuble catégorie A qui travaille dans un cadre horaire précisé dans le contrat de travail : à temps complet, soit 151H 67 par mois (35H00 hebdomadaire), ou à temps partiel (défini par l'avenant N° 84 du 23 mai 2014 à la Convention Collective Nationale (CCN) des gardiens et employés d'immeubles).

La CCN est accessible gratuitement sur le site LEGIFRANCE en tapant : convention collective des gardiens concierges et employés d'immeubles.

I. LE STATUT DU LOGEMENT DE FONCTION : ACCESSOIRE AU CONTRAT DE TRAVAIL DU GARDIEN

L'article 20 de la CCN rend obligatoire l'attribution d'un logement de fonction au gardien : c'est un accessoire de son contrat de travail. Cette attribution constitue un salaire complémentaire en nature (article 23 de la CCN).

Le gardien en bénéficie autant que dure son contrat de travail y compris pendant les périodes de suspension du contrat comme pendant les arrêts maladie ou les congés payés.

Ce logement de fonction est situé obligatoirement dans la copropriété : il appartient au syndicat en tant que partie commune ou bien comme lot de copropriété dont il est copropriétaire.

Si le syndicat ne possède pas de logement de fonction, il doit louer un lot de copropriété pour le mettre à la disposition du gardien.

Quelle différence existe-t-il entre logement de fonction et loge ?

Le logement de fonction est un lieu d'habitation destiné au gardien, c'est un lieu dans lequel il peut vivre avec sa famille, cela peut éventuellement être son habitation personnelle.

La loge est un bureau dans lequel il peut stocker les plis et les petits colis s'il a le service courrier, les produits d'entretien, tenir le cahier de conciergerie, recevoir les prestataires extérieurs et les copropriétaires. C'est donc plutôt un local professionnel.

Souvent, à Paris et en proche banlieue, la loge n'existe pas ou elle est attenante et ouverte sur le logement.

Une précision : le gardien peut décider de fixer son habitation en dehors de la copropriété et y résider hors son temps de travail. En effet toute personne est libre de fixer son domicile où elle le souhaite.

Dans ce cas, il continue à bénéficier du logement de fonction qui est un accessoire de son contrat de travail et constitue un salaire complémentaire en nature.

Il ne pourra cependant pas le sous-louer et le syndicat ne pourra pas le récupérer.

II. LE LOGEMENT DE FONCTION DOIT REMPLIR LES OBLIGATIONS DU LOGEMENT DÉCENT

Le décret du 30 janvier 2002 définit les normes d'un logement décent, lesquelles s'appliquent au logement de fonction à savoir :

- Les dimensions minimum : le logement dispose d'au moins une pièce principale d'une surface habitable d'au moins 9 m² et une hauteur sous plafond de 2,20 m soit un volume habitable de 20 mètres cube.

- Les équipements suivants (article 3 du décret) :

1. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

2. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w-c, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w-c extérieur au logement à condition que ce w-c soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

3. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

4. une installation permettant le chauffage normal.

5. les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre.

- Des normes de sécurité (article 2 du décret) : le clos et le couvert, protection contre les infiltrations d'eau, d'air, les revêtements ne doivent pas présenter de risques pour les personnes, une aération suffisante, branchement d'électricité et gaz conformes.

Evolution de la notion de logement décent depuis 2018

Dans sa version consolidée au 1^{er} juillet 2018, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié rajoute la caractéristique de performances énergétiques minimales :

- depuis le 1^{er} janvier 2018, l'appartement doit être doté d'une étanchéité à l'air suffisante ;

- à partir du 1^{er} juillet 2018, d'une aération correcte.

Attention l'objectif n'est pas d'atteindre un seuil de performance énergétique minimale ni de plafonner le coût de l'énergie, mais seulement de lutter contre les « passoires énergétiques » les plus significatives.

Précisions sur l'installation électrique

L'installation électrique du logement du gardien doit être conforme à la réglementation en vigueur au moment de la construction du logement.

Pour les constructions anciennes, l'installation peut être devenue obsolète avec le temps. Le législateur a alors introduit la notion de « risques apparents » pour la sécurité de l'occupant ; les points concernés sont à traiter.

Si la rénovation du logement de fonction est nécessaire notamment à la suite du départ en retraite du gardien, il faut que les travaux respectent la mise aux normes

salles d'eau, dans lesquelles le risque d'électrocution est rendu plus fort par la présence d'eau.

- Des prises de courant avec obturateur pour éviter tout risque d'introduction d'objets métalliques.
- Indépendamment des obligations légales, il est fortement conseillé d'effectuer les travaux de mise aux normes qui s'imposent, notamment en matière de gaz et d'électricité, car chaque année il y a des milliers de personnes qui sont victimes d'accidents dus à un mauvais entretien et à une vétusté de ces installations.

III. L'ENTRETIEN DU LOGEMENT DE FONCTION

Cet entretien mis à la charge de l'employeur est défini par l'article 20 de la CCN des gardiens et employés d'immeubles avec les réfections et délais suivants :

- réfection des embellissements (peintures et revêtement muraux) tous les 5 ans si nécessaire :



vue ci-dessus. En matière électrique, la norme NFC15-100 a été rendue obligatoire pour les logements neufs et les rénovations. Il faut que soient respectées certaines règles minimales de sécurité :

- La présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation électrique facilement accessible.
- L'existence d'au moins un dispositif différentiel approprié aux conditions de mise à la terre ; la présence, sur chaque circuit, d'un dispositif de protection contre les surintensités.
- La mise en œuvre de circuits dédiés pour les plaques de cuisson, lave-linge, lave-vaisselle, congélateur.
- Le respect de règles spécifiques dans les

- au plus tard tous les 7 ans si le logement ne comprend qu'une pièce unique ;
- tous les 10 ans dans les autres cas ;
- la réfection des sols interviendra si nécessaire.

Dans le cadre d'une réfection qui rend le logement inhabitable en fonction de sa taille : il faudra prévoir le relogement du gardien pendant la durée des travaux, et ce à la charge du syndicat de copropriété.

- la désinfection du logement après le départ d'un salarié.

Il faut préciser dans le contrat de travail du gardien :

- un état des lieux d'entrée et de sortie de l'appartement ;
- une visite de l'appartement par le syndic régulière par exemple tous les 3 ans pour décider des travaux à faire et les programmer.

Processus de mise en œuvre des travaux relatif au logement de fonction

L'entretien du logement de fonction (hors ménage) est à la charge financière du syndicat des copropriétaires.

Toutefois, le logement de fonction étant un accessoire du contrat travail, il est géré par le syndic en application de l'article 31 du décret du 17 mars 1967 et fait partie de son forfait paragraphe VI de l'annexe au contrat de syndic type (décret du 26 mars 2015).

Autrement dit : le contrôle de l'état du logement de fonction est à la charge du syndic et il doit prévoir les travaux de réfection prévus par l'article 20 de la CCN ou de mise aux normes selon le décret du 30 janvier 2002, modifié en 2018. Cela fait partie de sa gestion.

Attention, même si ces travaux sont obligatoires, en application de la CCN ou du décret sur le logement décent, ces travaux doivent néanmoins être votés en assemblée générale : ils doivent être inscrits à l'ordre du jour avec plusieurs devis joints à la convocation.

Ces travaux se votent à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Si ce sont des travaux d'amélioration : ils doivent être votés à la majorité de l'article 25, majorité absolue sans possibilité d'utiliser la passerelle de l'article 25-1 (si le projet a recueilli au moins un tiers des voix de toute la copropriété).

Dans certains cas, c'est le gardien qui souhaite procéder à des aménagements dans le logement de fonction comme la création d'une mezzanine, la démolition d'un mur... Ces travaux devront être réalisés après avoir obtenu l'accord du syndic et l'avis du conseil syndical, puis ils seront inscrits à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour ratification.

Lorsque ces travaux consistent en l'annexion de la loge attenante pour la transformer en pièce supplémentaire du logement de fonction, il est impératif que ce point soit voté préalablement en assemblée générale et implique la rédaction d'un avenant au contrat de travail.

Hors ces situations particulières, le gardien est libre d'utiliser son logement de fonction, sans causer de trouble de voisinage. ■

La gestion des places de parking privatives en copropriété

Que la place de parking soit constituée d'un espace délimité au sol, d'un box, qu'elle se situe ou non en sous-sol, elle est souvent source de tensions au sein des copropriétés.

Malgré son usage limité, la gestion des places de parking privatives donne lieu à nombreuses interrogations, voire à des difficultés, telles que la répartition des charges, les problèmes de vandalisme ou encore les possibilités d'installation de bornes électriques.

Face aux nombreux contentieux, les Cours d'appel et de Cassation ont dû définir des principes de droit, qui ont été renforcés par de nouvelles dispositions légales, reprises principalement dans la loi du 10 juillet 1965.

Il s'agit notamment de déterminer les droits et obligations des propriétaires de places de parking privatives, notamment en ce qui concerne les modalités de participation aux frais de fonctionnement et les aménagements qu'ils peuvent réaliser sur leur lot.

Cet article est destiné à préciser les règles applicables en la matière, afin de permettre au syndicat des copropriétaires d'engager des actions à l'encontre des copropriétaires qui ne respecteraient pas le cadre légal ou réglementaire, provoquant alors des désordres au sein de la copropriété.

I. LES PARKINGS ET LA PARTICIPATION AUX CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

De nombreux copropriétaires sont tentés de considérer les parkings comme « annexes à la copropriété », dérogeant ainsi aux règles de fonctionnement de l'immeuble ou au règlement de copropriété.

Or, bien souvent, le règlement de copropriété prévoit des règles spécifiques relatives à la gestion des parkings, ainsi qu'aux modalités de répartitions des charges, qui peuvent concerner des dépenses allant au-delà de leur simple fonctionnement.

a. La participation des propriétaires de parkings aux charges de copropriété

En plus des éventuelles charges spéciales parking prévues dans le règlement de copropriété, les propriétaires de lots de parking sont également tenus de participer aux charges de conservation et d'entretien de l'immeuble, prévues à l'article 10, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Il a ainsi été jugé qu'ils doivent participer aux frais de ravalement (Cour d'appel de Paris, 23^{ème} ch., 7 mai 1993), d'éclairage des

parties communes et d'entretien des escaliers (Cour d'appel de Paris, pôle 4 - ch. 2, 8 février 2012), ou de gardiennage (Cour de cassation, 3^e civ., 27 novembre 1991), même s'ils ne sont pas propriétaires d'un logement.

En revanche, ils ne sont pas tenus de participer aux frais afférents aux services collectifs ou aux éléments d'équipement dont ils n'ont pas l'utilité. Ces charges spéciales sont définies, dans le premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

L'utilité s'apprécie de façon objective et potentielle, et non en fonction d'une utilisation effective.

Par exemple, ils ne sont pas tenus de participer aux charges de chauffage, d'eau chaude, de vide-ordures ou encore d'antenne (Cass., 3^{ème} civ., 23 septembre 2014) car elles ne sont pas utiles à leurs lots.

Par contre, les lots de parkings en sous-sol doivent participer aux charges d'ascenseur si l'appareil dessert ce niveau.

Il a même été admis par la Cour de cassation que le lot de garage situé au deuxième sous-sol devait participer aux frais alors que l'ascenseur s'arrête au premier sous-sol (Cass., 3^{ème} civ., 22 septembre 2016).

b. La participation des autres copropriétaires aux charges de parking

En parallèle, se pose aussi la question de la participation des autres copropriétaires (n'ayant pas de place de parking) aux dépenses afférentes au parking du fait qu'ils n'en ont pas a priori l'utilité directe.

C'est en principe le règlement de copropriété qui prévoit la définition de parties communes spéciales, dont les parkings peuvent faire partie, et établit une grille spécifique de répartition des charges spéciales entre les lots.

L'article 6-2 dans la loi du 10 juillet 1965, introduit par la loi ELAN du 23 novembre 2018, précise bien qu'il ne peut y avoir de partie commune spéciale sans charges spéciales correspondantes.

La jurisprudence s'est prononcée sur la participation de l'ensemble des copropriétaires aux dépenses concernant les portails d'entrée des parkings.

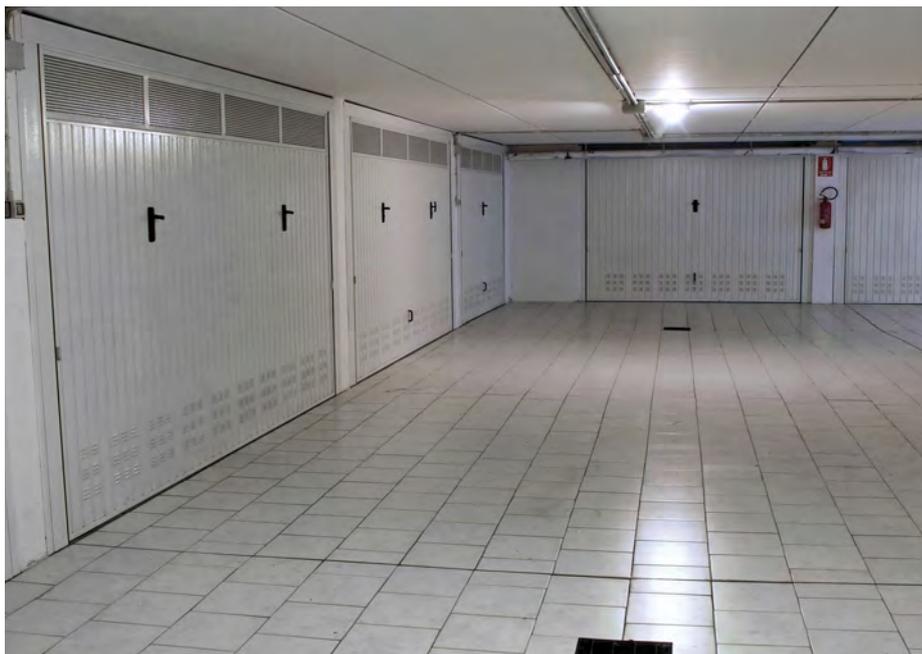
Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 24 janvier 2010 a exempté les autres copropriétaires de participation à ces frais, dans la mesure où ils n'en avaient pas l'utilité.

C'est ainsi que la Cour de cassation a rendu un arrêt le 23 septembre 2014,

considérant que le portail d'entrée du parking représentait une utilité objective pour l'ensemble de la copropriété en protégeant tous les lots des intrusions extérieures et actes de vandalisme commis sur les parties communes en sous-sol.

La même logique a été retenue pour les installations destinées à renforcer la sécurité (système de vidéosurveillance, détection des fumées, interventions d'un personnel de sécurité) qui, là aussi, bénéficient à l'ensemble des copropriétaires et non uniquement aux propriétaires de places de parking, et dont les frais doivent être répartis au titre des charges générales (Cour d'appel de Paris, 20 janvier 2016).

En revanche, le coût d'un service de gardiennage spécifique aux parkings en sous-sol et ne représentant d'utilité que pour les propriétaires de places, doit être réparti entre ces derniers (CA de Paris, 26 mai 1989).



Que la place de parking soit constituée d'un espace délimité au sol, d'un box, qu'elle se situe ou non en sous-sol, elle est souvent source de tensions au sein des copropriétés.

II. LES DROITS DES COPROPRIÉTAIRES POUR PROTÉGER LEURS PLACES DE PARKING

Le propriétaire d'une place de parking ne peut pas disposer de son lot sans respecter certaines règles, qu'il s'agisse d'empêcher le stationnement irrégulier, d'aménager son emplacement ou d'installer une borne électrique dans le cas où il souhaite recharger son véhicule.

Souvent, il est impératif d'obtenir une autorisation d'assemblée générale, à défaut de laquelle il s'expose à une demande judiciaire de remise en l'état.

a. La police des parkings face au stationnement irrégulier

Les règles d'utilisation des parkings sont fixées par le règlement de copropriété et il appartient au syndic de veiller à sa bonne application.

En cas de stationnement irrégulier de la part d'un autre copropriétaire sur une partie commune de la copropriété ou bien sur une place de parking privative, le syndic ou le copropriétaire lésé peuvent agir contre le contrevenant.

Ils sont habilités à lui envoyer une mise en demeure pour lui rappeler son obligation de respecter le règlement de copropriété, voire une sommation par voie d'huissier. Ils peuvent aller plus loin et engager à son encontre une procédure en justice, via une action en référé pour

Une exception est toutefois autorisée pour protéger les emplacements réservés aux personnes en situation de handicap, notamment par la pose de barrières levantes.

Par ailleurs, pour les places de parking disponibles aux visiteurs, un marquage au sol peut être fait pour signaler celles qui sont réservées aux propriétaires de lots de parking.

“
les propriétaires de lots de parking sont tenus de participer aux charges de conservation et d'entretien de l'immeuble. En revanche, ils ne sont pas tenus de participer aux frais afférents aux services collectifs ou aux éléments d'équipement dont ils n'ont pas l'utilité.
”

b. La fermeture d'un emplacement de parking

Afin d'éviter d'éventuels squats, les copropriétaires peuvent être intéressés par le boxage de leur place de parking ou bien encore par la mise en place de plots, empêchant le stationnement sauvage.

Ces installations ne peuvent se faire sans prendre en compte plusieurs éléments et en premier lieu, le fait que le règlement de copropriété puisse interdire la fermeture des places de parking.

A cela s'ajoutent des considérations matérielles interdisant de gêner l'utilisation des emplacements contigus (Cass., 3^{ème} civ., 2 février 1994).



La jurisprudence admet uniquement une gêne temporaire, permettant d’empiéter sur l’emplacement voisin le temps de garer son véhicule et d’en ouvrir les portes (Cass., 3^{ème} civ., 9 novembre 2017).

Après avoir vérifié l’ensemble de ces points, il est, dans tous les cas, nécessaire d’obtenir une autorisation de l’assemblée générale pour une intervention sur les parties communes, ne serait-ce que pour fixer le dispositif.

En ce qui concerne les modalités de vote en assemblée générale, il semble que la jurisprudence distingue entre l’installation de plots et le boxage d’une place de parking.

Pour la pose de plots, la majorité simple de l’article 24 de la loi de 1965, à savoir la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, est suffisante (Cass., 3^{ème} civ., 17 décembre 2013).

En revanche, la jurisprudence applique la majorité de l’article 25 de la même loi pour l’autorisation du boxage d’une place de parking privative.

Dans un premier temps, un arrêt de la Cour de cassation du 10 mars 1993 (n° 90-15949) a jugé que le vote à l’unanimité des copropriétaires n’était pas nécessaire, car « la fermeture d’aire souterraine de

stationnement ne constitue pas un changement de destination des parties privatives et n’impliquait pas une modification de la destination de l’immeuble. »

Un arrêt de la Cour d’appel de Versailles du 14 décembre 1999 a ensuite jugé que l’autorisation de fermeture relevait de l’article 25 de la même loi qui impose la majorité des voix de tous les coproprié-

tives qui n’est pas abandonné à la libre volonté de chaque copropriétaire ».

En revanche, si l’emplacement de parking est une partie commune à usage privatif, la mise en place d’un box constitue un acte de disposition sur les parties communes et relève de la double majorité de l’article 26 de la loi de 1965 (majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix).

Il serait prudent pour le copropriétaire qui souhaite boxer sa place de parking, de se rapprocher des copropriétaires bénéficiant de places à proximité, et de leur exposer son projet, afin de démontrer que les travaux n’empièteront pas sur leur droit de jouissance de leur place de parking et faciliter ainsi l’obtention de l’autorisation.

**“
Les règles d’utilisation des parkings sont
fixées par le règlement de copropriété
et il appartient au syndic de veiller
à sa bonne application.
”**

taires, dans la mesure où il s’agit de travaux affectant des parties communes, comme cela est expressément prévu au b de cet article.

Un arrêt plus récent de la Cour d’appel de Douai du 23 novembre 2011 (n° 11/02599) retient également l’application de la majorité absolue de l’article 25, car ce type de travaux constitue « un changement dans l’aspect, la consistance, la nature et l’affectation des parties priva-

c. L’installation de bornes électriques

Avec l’essor des véhicules électriques, se pose la question des possibilités pour un copropriétaire d’installer une borne électrique sur sa place de parking.

Bien évidemment, cette installation doit obtenir au préalable le consentement du syndicat des copropriétaires, car elle a un impact sur les parties communes et

nécessite en principe de se brancher sur le compteur général de la copropriété.

La loi du 10 juillet 1965 complexifie ce déploiement puisqu'elle prévoit deux votes distincts :

- pour autoriser l'installation d'une borne électrique, c'est un vote à la majorité simple des présents et représentés qui est requis
- quant au branchement de la borne sur le réseau électrique général, elle nécessite la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (y compris des absents).

La logique voudrait qu'on opte pour la majorité la plus élevée afin d'obtenir un consentement sur l'ensemble du projet et d'éviter une situation hybride où l'assemblée générale aurait, d'un côté, autorisé la pose d'une borne mais de l'autre, refusé son branchement.

Mais cette démarche ne semble pas conforme à l'intention des pouvoirs publics et du législateur qui, au contraire, souhaitent faciliter le déploiement des voitures électriques et des possibilités de recharge en copropriété en optant pour les majorités les plus simples à obtenir.

Il est probable que la future Loi d'Orientation des Mobilités revienne sur ce processus permettant de faciliter l'installation de bornes électriques, en harmonisant la législation.

Au-delà de l'aspect purement juridique, se posent des questions techniques et économiques.

En effet, même si les bornes électriques disposent d'un sous-compteur, ce dernier est branché sur le compteur général de la copropriété. Celui-ci doit donc être en mesure de fournir une puissance électrique suffisante pour alimenter la recharge électrique des véhicules.

Or, bien souvent, ce n'est pas le cas, car le réseau électrique ne peut pas alimenter plus de deux ou trois bornes. Fournir une puissance plus importante imposerait donc de moderniser l'intégralité de l'installation électrique des parties communes.

C'est pour cela que la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le branchement de la borne électrique sur le réseau collectif soit validé à la majorité absolue des voix des

De plus, se pose la question de l'individualisation des consommations électriques dues à la recharge des véhicules.

Et pour cause ! Même s'il existe un sous-compteur, permettant d'estimer la consommation électrique du propriétaire de la borne, l'impact financier résultant de la fourniture électrique s'impute d'abord sur le compteur général, avant d'être réparti sur l'ensemble des copropriétaires.

Ce n'est qu'après la régularisation des charges qu'on imputera aux propriétaires de bornes électriques leur consommation individuelle, établie par un relevé des compteurs.

Ces points doivent, bien évidemment, être pris en compte avant de valider une autorisation d'installation de bornes électriques, sachant qu'il sera difficile de refuser à d'autres copropriétaires cette même demande.

Compte tenu du développement massif des voitures électriques, il est opportun que la copropriété et le conseil syndical s'investissent sur cette question afin de prévoir une modernisation de l'installation électrique collective, qui permettrait à l'ensemble des propriétaires de places de parking de pouvoir installer une borne électrique.

Rappelons que la coopérative technique de l'ARC est en mesure d'assister le conseil syndical et le syndic bénévole sur toutes questions liées à l'installation de bornes électriques. ■

“
Bien évidemment, l'installation de bornes électriques doit obtenir au préalable le consentement du syndicat des copropriétaires, car elle a un impact sur les parties communes et nécessite en principe de se brancher sur le compteur général de la copropriété.
”

copropriétaires, sachant qu'il sera nécessaire de s'interroger rapidement sur une nouvelle installation électrique plus puissante.



LOI ELAN : UNE POSSIBILITÉ D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPÉCIALE POUR LES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

La loi ELAN est venue préciser une disposition confirmée par la jurisprudence qui est que le syndic est en mesure de convoquer une assemblée générale spéciale à destination de copropriétaires disposant d'un lot répondant à des parties communes spéciales.

Ce dispositif doit répondre à un cadre légal précisé à travers les articles 6-2 et suivants de la loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins, ce texte ne traite pas des conséquences de l'organisation d'une assemblée générale spéciale, notamment en matière de répartition des honoraires du syndic.

Pour avoir plus de précisions sur cette disposition, vous pouvez lire l'article publié sur notre site internet à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/3i6v ■

La convention IRSI et son application dans la copropriété

La convention IRSI, applicable aux sinistres de dégât des eaux et incendies survenus à compter du 1^{er} juin 2018, s'applique dans tous types d'immeubles et notamment dans les immeubles en copropriété.

Comme toutes les conventions signées entre les assureurs, cette convention n'est pas opposable aux assurés.

I. QUEL EST SON CHAMP D'APPLICATION ?

Pour que la convention s'applique, il faut :

- qu'il y ait au moins deux assureurs adhérents à l'IRSI en présence dans le cadre du règlement du sinistre.

Ce qui sera le cas généralement en copropriété : présence de l'assureur de la copropriété (à travers un contrat MRI – Multirisques Immeuble) et l'assureur du ou des occupants (copropriétaires occupants ou non occupants et/ou des locataires) (à travers leurs contrats personnels MRH – Multirisque Habitation – et PNO – Propriétaire Non Occupant).

- que la cause du dégât des eaux (DDE) ou de l'incendie ne soit pas une cause exclue par la convention IRSI.

Causes exclues en DDE

- ▶ Les infiltrations par façades, murs enterrés, menuiseries extérieures (fermées ou non),
- ▶ Les pénétrations d'eau par les ouvertures des gaines de ventilation, les conduits de cheminée, par absence ou destruction partielle de toiture, par toiture bâchée,
- ▶ Les phénomènes de condensation ou d'humidité sans relation avec un dégât des eaux relevant de la présente Convention,
- ▶ Les eaux de ruissellement, débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, refoulements d'égouts, inondations, dommages de mouille consécutifs à la destruction totale ou partielle de la toiture dus aux tempêtes, grêles, poids de la neige ainsi que tout phénomène naturel (hors gel), que ces événements donnent lieu ou non à un arrêté de catastrophes naturelles,
- ▶ Les fuites de canalisation d'eau de toutes natures enterrées au-delà de l'aplomb des murs des immeubles impliqués,
- ▶ Les écoulements de liquides autres que l'eau.
- ▶ Sont également exclus les sinistres, quelle qu'en soit la cause, provoquant l'apparition de champignons lignivores ou d'insectes xylophages.

Causes exclues en Incendie

- ▶ Les phénomènes naturels (foudre, éruption volcanique, ...) donnant lieu ou non à un arrêté de catastrophes naturelles ainsi que les feux de forêts,
- ▶ Les événements relevant du régime légal des catastrophes technologiques,
- ▶ Les événements imputables à un ou plusieurs véhicule(s) terrestre(s) à moteur.

Sont également exclus les sinistres :

- ▶ quelle qu'en soit la cause, provoquant l'apparition de champignons lignivores ou d'insectes xylophages ;
- ▶ visés par la Convention « Renonciation à recours pour le règlement des sinistres conduits de fumée ».

II. QUI EST L'ASSUREUR GESTIONNAIRE ?

Si le local sinistré est un local privatif (appartement), l'assureur gestionnaire sera :

- ▶ **L'assureur de l'occupant** quelle que soit sa qualité (*copropriétaire, locataire, occupant à titre gratuit*).
- ▶ **L'assureur du CNO (Copropriétaire Non Occupant)** en cas de local vacant, de non assurance de l'occupant, en cas de location meublée ou saisonnière ou en cas de congés donnés ou reçus par l'occupant au plus tard au jour du sinistre.
- ▶ **L'assureur de l'immeuble, à titre subsidiaire**, pour les parties immobilières privatives en cas de non assurance du copropriétaire occupant ou non occupant.

Si le local sinistré est un local commun (parties communes de la copropriété), l'assureur gestionnaire est l'assureur de l'immeuble.

Il y aura un assureur gestionnaire par local sinistré dont le rôle principal sera d'évaluer et/ou de régler les dommages dans le local concerné.

Par exemple :

COPROPRIÉTÉ – assurée AXA	Assureurs gestionnaires pour chaque local sinistré
Local 1 : Locataire assuré MMA – CNO assuré MAAF	Local 1 : MMA
Local 2 : Copropriétaire occupant assuré MAIF	Local 2 : MAIF
Local 3 : Copropriétaire non occupant non assuré personnellement	Local 3 : AXA
Local 4 : Locataire assuré GAN d'un appartement en meublé – CNO assuré GROUPAMA	Local 4 : GROUPAMA
Local 5 : Copropriétaire non occupant d'un appartement vacant non assuré personnellement	Local 5 : AXA



La convention IRSI, applicable aux sinistres de dégât des eaux et incendie survenus à compter du 1^{er} juin 2018, s'applique dans tous types d'immeubles et notamment dans les immeubles en copropriété.

III. QUEL EST LE CADRE D'INTERVENTION DE L'ASSUREUR ?

La convention IRSI fait obligation aux assureurs adhérents, à travers une spécificité dénommée le « réputé garanti », d'aller au-delà des dispositions de leurs contrats mais dans la limite du plafond d'application de la convention IRSI soit 5 000 euros HT pour les dommages matériels et les frais afférents.

Les assureurs des **locaux privatifs** sont réputés garantir les dommages matériels suivants :

- ▶ Le contenu
- ▶ Les embellissements en valeur à neuf
- ▶ Les parties immobilières privatives en valeur à neuf
- ▶ La recherche de fuite

Ils garantissent également les frais afférents suivants :

- ▶ Les mesures provisoires et conservatoires
- ▶ Les mesures de sauvetage
- ▶ Les frais de déplacement des objets mobiliers
- ▶ Les frais de démolition et déblaiement
- ▶ Le transport de décombres
- ▶ Le traitement des déchets
- ▶ Les frais de mise en conformité
- ▶ Les frais de diagnostics obligatoires limités à la zone sinistrée

Les assureurs des **locaux communs** sont réputés garantir les dommages matériels suivants :

- ▶ Le contenu des parties communes
- ▶ Les parties communes
- ▶ Les parties immobilières privatives dans le cadre de la subsidiarité
- ▶ La recherche de fuite

Ils garantissent également les frais afférents suivants pour les mêmes éléments que ceux de la liste mentionnée ci-dessus.

Les franchises, les règles proportionnelles de prime, les plafonds et les conditions de garantie sont inopposables pour les dom-

mages matériels et les frais afférents quels que soient leurs montants.

Cela signifie que dès lors qu'un assureur intervient dans le cadre de la convention IRSI, pour la prise en charge des dommages matériels et de frais afférents, que ceux-ci soient prévus ou non au contrat souscrit par son assuré, il doit prendre en charge l'ensemble de ces dommages.

Par exemple, un contrat qui ne prévoit pas les frais de mise en conformité ou la garantie déplacement du mobilier. Mais, dès lors que ces deux postes de préjudices sont justifiés par la nature des dommages subis, l'assureur devra les régler.

IV. QUE PRÉVOIT LA CONVENTION AU SUJET DE LA RECHERCHE DE FUITE (RDF) ?

La convention a prévu une définition de la RDF commune à l'ensemble de la profession : « Investigations destructives ou non,

dans le local sinistré ou dans un autre local, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du DDE qu'il y ait ou non des dommages indemnisables dans le local où le DDE a pris naissance. La RDF comprend les frais de remise en état des biens endommagés par les investigations de RDF. Le coût de la réparation de la cause est exclu de la RDF. Le passage en apparent est considéré comme une modalité de RDF. »

Dans le cas où des investigations préalables ont été entreprises (par le syndic, un copropriétaire occupant, un locataire, etc...) elles sont effectuées en amont ou au moment de la déclaration du sinistre afin de préserver les biens et d'éviter l'aggravation du sinistre.

Les frais de cette recherche de fuite sont pris en charge par l'assureur personnel de celui qui les a effectuées.

Si l'assureur qui a pris en charge la RDF n'a pas d'autres dommages matériels et/ou frais afférents à faire valoir, il ne sera pas considéré comme assureur gestionnaire, et ce dans la mesure où son assuré n'a pas un local sinistré et le recours ne sera possible que si le coût de cette RDF est supérieur à 1 600 euros HT.

Dans le cas où la recherche de fuite est organisée par l'assureur gestionnaire, elle est :

- ▶ Prise en charge par l'assureur gestionnaire
- ▶ Intégrée dans l'assiette des dommages matériels et/ou frais afférents
- ▶ Peut faire l'objet d'un recours dès lors que l'ensemble des dommages dans le local sinistré relève de la Tranche 2 (voir le chapitre V).

Dans les situations pour lesquelles il est admis que l'assureur gestionnaire est dans l'impossibilité d'identifier et de localiser la cause et/ou l'origine du DDE et qu'il appartient à l'assureur de l'immeuble d'organiser la RDF :

- ▶ Impossibilité d'accès dans le local où la recherche de fuite doit être effectuée.
- ▶ Nécessité de faire une recherche de fuite destructive dans un autre local.

- ▶ Recherche de fuite infructueuse.
- ▶ Pluralité de locaux sinistrés, autre que le local à l'origine de la fuite.

V. COMMENT ET PAR QUI LES DOMMAGES SONT PRIS EN CHARGE ?

a. Tranche 1

Lorsque les dommages (matériels + frais afférents) d'un local sinistré sont inférieurs ou égaux à 1 600 euros HT, l'assureur de ce local gère et indemnise la totalité du sinistre avec renonciation à recours à l'encontre de l'assureur du responsable.

L'expertise pour compte commun n'est obligatoire qu'en cas de sinistres répétitifs, ou si la responsabilité d'un tiers à l'immeuble est engagée.

Par ailleurs, seuls ces deux derniers cas de figure permettent l'exercice d'un recours dans cette tranche de dommages.



La convention IRSI, applicable aux sinistres de dégât des eaux et incendie survenus à compter du 1^{er} juin 2018, s'applique dans tous types d'immeubles et notamment dans les immeubles en copropriété.

Par exemple :

Copropriété – sinistre DDE du 22 avril 2019

Local 1 : débordement de baignoire dans l'appartement occupé par un locataire de CNO. Pas de dommages.

Local 2 : appartement occupé par un locataire (assuré AXA) d'un CNO (assuré ALLIANZ). Parquet endommagé : 1 000 € Peinture et papier peint d'origine : 500 €

Local 2 :

Assureur gestionnaire : AXA assureur de l'occupant du local sinistré

Assiette : 1 000 (parties immobilières privées) + 500 € (embellissements) = 1 500 €

TRANCHE 1

- ▶ **Evaluation des dommages** : l'assureur gestionnaire évalue les dommages par tous moyens à sa convenance
- ▶ **Prise en charge** : en Tranche 1 la prise en charge incombe à l'assureur de l'occupant AXA
- ▶ **Pas de recours possible** les dommages relèvent de la Tranche 1

b. Tranche 2

Lorsque les dommages (matériels + frais afférents) d'un local sinistré sont compris entre 1 601 et 5 000 euros HT, l'assureur de ce local gère le sinistre et a l'obligation de mandater un expert pour compte commun.

Cette nomination simplifie le processus d'expertise tout en réduisant ses délais. Les dommages sont indemnisés en fonction de leur nature, par les assureurs des parties lésées.

Les recours sont ensuite exercés auprès de l'assureur conventionnellement désigné comme étant l'assureur du responsable.

Par exemple :

Copropriété – sinistre DDE du 22 avril 2019

Local 1 : débordement de baignoire dans l'appartement occupé par un locataire (assuré MATMUT) de CNO (assuré GAN). Pas de dommages.

Local 2 : appartement occupé par un locataire (assuré AXA) d'un CNO (assuré ALLIANZ).

Parquet endommagé : 1 500 €
Peinture et papier peint d'origine : 1 000 €
Mobilier du locataire : 350 €
Peinture effectuées par le locataire : 1 000 €

Local 2 :

- ▶ **Assureur gestionnaire** : AXA assureur de l'occupant du local sinistré
- ▶ **Assiette** : 1 500 (parties immobilières privées) + 2 000 € (embellissements) + 350 € (contenu) = 3 850 € TRANCHE 2
- ▶ **Evaluation des dommages** : l'assureur gestionnaire désigne un expert pour compte commun qui convoquera aux opérations d'expertise : le locataire et le CNO du local sinistré et le locataire du local 1 (à l'origine du DDE).

L'expert communique son rapport à AXA, ALLIANZ et MATMUT.

- ▶ **Prise en charge** : en Tranche 2 la prise en charge incombe à l'assureur du propriétaire des biens sinistrés.

AXA règle à son assuré locataire : 1 000 € (embellissements effectués au frais du locataire) + 350 € (son contenu) = 1 350 €

ALLIANZ règle à son assuré CNO : 1 500 € (PIP) + 1 000 € (embellissements d'origine) = 2 500 €

- ▶ **Recours** : AXA effectue un recours de 1 350 € auprès de MATMUT et ALLIANZ effectue un recours de 2 500 € auprès de MATMUT. ■

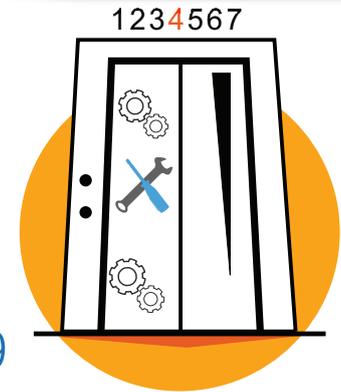
Les Mardis Techniques de l'ARC

La programmation du 2^{ème} semestre 2019

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 7 rue de Thionville, 75019, 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 euros par séance de formation et de 40 euros pour le package de cinq séances de formation. Il convient de s'inscrire en cliquant sur le lien que vous recevez par mail ou en téléphonant au **01 40 30 42 82**. Le règlement de votre participation est à faire sur place. ■



Les Mardis Techniques

LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 2^{ème} SEMESTRE 2019

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°
Septembre 2019					
3 septembre 2019	Installations de chauffage, qualité d'eau des installations, équilibrage hydraulique, désembouage	PARICLIMA	3h	14h30-17h30	1
10 septembre 2019	Assurance incendie : les fondements juridiques et commerciaux	Cabinet VOTTE	3h	14h30-17h30	2
17 septembre 2019	Réseaux électriques en copropriété : sécurisation, renforcement, extension	ENEDIS	3h	14h30-17h30	3
24 septembre 2019	Embellissement d'un immeuble par la rénovation énergétique	SPEBI	3h	14h30-16h00	4
Octobre 2019					
1 ^{er} octobre 2019	Accompagnement à la rénovation des copropriétés en secteur diffus	SOLIHA Copro	3h	14h30-17h30	5
8 octobre 2019	Réussir la rénovation des parties communes intérieures : cage d'escalier, hall...	ATELIERS SAINT-LUC	3h	14h30-17h30	6
22 octobre 2019	Sécurité contre les risques d'incendie dans les immeubles d'habitation	DEFIFEU	3h	14h30-17h30	7
29 octobre 2019	Comment réussir son ravalement avec isolation des façades	PAZIAUD	3h	14h30-17h30	8
Novembre 2019					
5 novembre 2019	Solutions techniques et financières complètes (ingénierie financière, avance des aides, prêts)	ILE-DE-FRANCE ENERGIES	3h	14h30-17h30	9
12 novembre 2019	Pathologie et Assurance Dommage-ouvrage Rôle de l'architecte et de l'avocat	M. GRUSS - Architecte Mme BOYER - Avocate	3h	14h30-17h30	10
19 novembre 2019	Fuites, humidité, infiltration, dégât des eaux	EXPERURBA	3h	14h30-17h30	11
26 novembre 2019	Bornes de recharge pour véhicules électriques Autoconsommation électrique	ZEPLUG STUDINNOV	1h30 1h30	14h30-16h00 16h-17h30	12
Décembre 2019					
3 décembre 2019	Fibre optique, Réseau IP, Fin du réseau téléphonique commuté	ORANGE	3h	14h30-17h30	13
10 décembre 2019	Assistance à maîtrise d'ouvrage en copropriété	REEZOME	3h	14h30-17h30	14
17 décembre 2019	Assurances en copropriété	Cabinet OUDOT	3h	14h30-17h30	15

Comment ne pas passer à côté des CEE



Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) sont des aides financières qu'il est possible d'obtenir en cas de réalisation de travaux d'économies d'énergie ambitieux.

Dans le monde de la copropriété, ces aides sont majoritairement mobilisables de manière collective pour des travaux engagés sur les parties communes.

Nous allons voir comment il faut procéder.

I. DES AIDES QU'IL FAUT ANTICIPER DÈS LA PHASE DE RECHERCHE DE DEVIS

Créées en 2006, ces aides reposent sur l'obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie.

Ces derniers peuvent néanmoins inciter des tiers à réaliser des travaux d'économies d'énergie et pour cela proposer une aide financière en contrepartie du rachat des économies d'énergie générées par les travaux.

Notons ici que le calcul des économies d'énergie s'effectue en kWh CUMAC (kilo Watt heure CUMulés et Actualisés) et que le coût de ce kWh suit un cours en fonction des volumes achetés et vendus chaque mois. Ce cours peut être consulté sur le registre national des Certificats d'Économies d'Énergie (www.Emmy.fr).

Pour permettre ce mécanisme, les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) sont liés à des « opérations standardisées » définies préalablement par le gouvernement qui précisent les conditions techniques particulières à respecter ainsi que les données pour calculer les économies d'énergie.

En effet, les CEE ne sont mobilisables que si les travaux engagés sont plus ambitieux que ce que la réglementation impose et

les travaux doivent impérativement être effectués par une entreprise Reconnue Garante de l'Environnement (RGE).

Les critères de performances thermiques sont quasiment les mêmes que pour bénéficier de la TVA réduite à 5,5 %, mais aussi du Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) qui, lui, par contre, est mobilisé au niveau individuel même dans



le cadre de travaux collectifs (voir l'article *Les mesures de la loi Finance 2019 concernant les copropriétés* dans la revue n°124 d'avril 2019).

Il est donc impératif que les devis qui seront votés en assemblée générale intègrent bien l'ensemble des critères thermiques requis et proviennent d'entreprises disposant de la reconnaissance RGE correspondant bien au domaine de compétence.

II. DES PROPOSITIONS DE RACHAT DE CEE À VOTER EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le cadre de travaux sur les parties communes, les certificats d'économies d'énergie rattachés à ces travaux sont à traiter collectivement. Notamment la proposition financière de rachat devra être soumise au vote de l'assemblée générale pour deux raisons.

D'une part parce que l'assemblée générale est souveraine pour décider à qui et pour combien le syndicat des copropriétaires vend ses Certificats d'Économies d'Énergie.

D'autre part, parce que les CEE sont des aides financières incitatives et que la décision de les mobiliser, et donc de faire des travaux plus ambitieux que ce que la réglementation impose, doit être prise de manière concomitante à la décision de réaliser les travaux.

Ainsi, il est impératif de chercher une proposition de rachat des CEE directement auprès d'un obligé ou auprès de sociétés délégataires AVANT de convoquer l'assemblée générale, mais APRES avoir trouvé les devis des travaux.

En effet, c'est sur la base du devis travaux pressenti par le conseil syndical que l'obligé ou le délégataire pourra faire une proposition de rachat de CEE puisque le calcul se fait à partir des données du devis, notamment la surface concernée

par les travaux d'isolation. Tous les critères techniques devront évidemment être respectés et être clairement indiqués.

Le conseil syndical (et le syndic) peuvent et doivent également faire le calcul de leur côté pour ainsi être en capacité de mieux négocier. Par exemple, pour des travaux d'isolation d'une toiture terrasse, l'opération standardisée est la BAR-EN-105. Il faut donc s'y reporter².

Le critère thermique à respecter pour ces travaux-là est que la résistance thermique R de l'isolant posé doit être supérieure ou égale à 4,5 m².K/W.

En fonction de la zone climatique de la copropriété, il est facile de calculer le nombre de kWh CUMAC en multipliant la donnée si dessous par la surface à isoler :

5. Montant de certificats en kWh cumac

Montant en kWh cumac par m ² d'isolant			X	Surface d'isolant (m ²)
Zone climatique	Énergie de chauffage			
	Électricité	Combustible		
H1	1 400	2 200		
H2	1 200	1 800		
H3	800	1 200		

Extrait de la fiche BAR-EN-105 Isolation d'une toiture terrasse

Si la copropriété est située à Lille, en zone H1, que la chaufferie fonctionne au gaz (c'est un combustible) et que la surface de la toiture à isoler est de 630 m², alors il faut multiplier 2200 x 630, ce qui totalise 1 386 000 kWh CUMAC, ce qui est un volume intéressant.

Il s'agit alors d'aller vérifier le cours du kWh CUMAC sur le registre Emmy.fr et de calculer « environ » à quoi correspond ce volume de CUMAC en euros.

Fin février le cours du kWh CUMAC était de 0,651 centimes d'euros.

Soit 1 386 000 kWh CUMAC x 0,651 = 902 286 centimes d'euros soit 9 022,86 euros.

Il est donc raisonnable de trouver une proposition de rachat en correspondance avec ce montant-là.

Mais attention le paramètre « temps » doit également être pris en compte puisqu'en copropriété, il est commun que les travaux ne se réalisent pas tout de suite après le vote des travaux.

Cette proposition de rachat ou convention sera alors mise en concurrence avec d'autres propositions et soumise aux votes de l'assemblée générale.

Les aides ne seront perceptibles qu'avec la facture finale des travaux, c'est-à-dire plusieurs mois (voir plusieurs années) après la signature de la convention.

III. LE PARTAGE DES RISQUES ET LE TEMPS EN COPROPRIÉTÉ TOUJOURS DISTENDU

Nous allons voir maintenant pourquoi le processus de mobilisation de ce type d'aides en copropriété est particulièrement peu adapté et surtout comment maîtriser ce processus pour que les aides soient à l'avantage des copropriétaires et non de quelques intermédiaires.

Alors même qu'il peut se passer plusieurs années entre le moment où sont votés les travaux en assemblée générale et le moment où ils sont enfin réceptionnés, les changements de politiques en matière de travaux éligibles ou non aux aides desservent le dispositif et surtout rendent le côté incitatif obsolète.

L'exemple des travaux de changement des fenêtres qui n'étaient plus éligibles au Crédit d'Impôt depuis le 1^{er} juillet 2018, puis qui le sont redevenus mais dans d'autres conditions au 1^{er} janvier 2019 est particulièrement représentatif.

Aujourd'hui, les travaux d'isolation à 0 ou 1 euro permettent de contourner ce problème. Mais les entreprises qui proposent ce type d'arrangement, ne sont généralement que des intermédiaires et ne se concentrent que sur les opérations les plus rentables et les moins techniques, qui sont le calorifugeage des réseaux (BAR-TH-160 et 161) et l'isolation des planchers hauts des caves (BAR-EN-103).

Il y a tellement eu d'abus sur ce type de travaux que depuis le 1^{er} avril 2018, l'état a rendu obligatoire la validation des travaux au moment de leur réception par un bureau de contrôle.

Conjointement à cette reprise en main, le nombre de délégataires autorisés à déposer leur volume de CEE directement au ministère a été divisé par quatre depuis fin juillet 2018.

Notamment parmi les délégataires qui perdurent aujourd'hui, ce qui est gage de sérieux a priori, plusieurs systèmes de rachat de CEE existent. Soit il est proposé à la copropriété un montant fixe sans indexation sur le cours des CEE, soit il est proposé une part fixe et une part indexée sur le cours.

Tout cela est bien évidemment à négocier et il faut savoir que plus vous avez de kWh CUMAC à vendre, plus il sera facile de négocier !

L'ARC a interpellé le Gouvernement et a proposé des solutions pour rendre ces aides vraiment incitatives.

L'idée serait, de manière dérogatoire uniquement pour les copropriétés, que les règles au moment du vote de l'assemblée générale restent opposables au moment de la réception des travaux.

Les copropriétaires pourront alors raisonnablement décider la réalisation de travaux ambitieux en matière d'économie d'énergie avec une information précise de montant des aides sans remise en question possible au moment de la réception des travaux.

Ce principe concernerait les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) mais aussi le Crédit d'Impôt pour une Transition Énergétique (CITE) qui connaît le même problème.

Le pôle Rénovation et Énergie de l'ARC est à votre disposition pour vous conseiller sur ces sujets, n'hésitez pas à prendre rendez-vous lors des permanences tous les lundis matins, mercredi matins et vendredi matins. ■

¹. La liste des délégataires est disponible sur le site du ministère.

². Toutes les fiches des opérations standardisées sont disponibles sur le site du ministère (<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie#e4>), celles qui concernent le monde de la copropriété sont au nombre de 51 et sont classées dans le secteur « résidentiel ».

Les nouveaux médias de l'ARC pour améliorer la formation et l'information des copropriétaires, conseillers syndicaux et syndics bénévoles

En parallèle des questions à l'expert sous format écrit publiées sur notre site internet, l'ARC a développé des émissions télévisuelles de trois à quatre minutes abordant différentes questions liées au domaine de la copropriété.

Plus d'une dizaine de vidéos sont déjà publiées sur notre site internet, sachant qu'une cinquantaine sont déjà programmées.

Ces vidéos connaissent un grand succès puisque nous atteignons déjà plus de 5 000 vues, ce qui nous encourage à produire encore d'autres émissions tout en améliorant davantage le rendu.

Dans les prochaines vidéos seront incrustées des animations permettant de mettre en évidence les points à retenir ainsi que nos préconisations.

Par ailleurs, pour chaque vidéo est fourni, dans la zone « Adhérent », un dossier reprenant l'ensemble des informations indiquées au cours de l'émission avec nos recommandations et guides ou articles utiles à télécharger depuis notre site internet.



A la date de la rédaction de cette revue, les sujets suivants ont fait l'objet d'une émission :

- ▶ Que contient l'annexe 1, état financier après répartition : www.arc-copro.com/xu6p
- ▶ Le conseil syndical : qui, comment, pourquoi ? : www.arc-copro.com/w7yk
- ▶ Les différentes prestations d'un contrat de chauffage : www.arc-copro.com/v2tr
- ▶ L'assurance multirisque : www.arc-copro.com/rgxs
- ▶ Les points à contrôler dans le contrat de syndic : www.arc-copro.com/nvjs
- ▶ Syndic bénévole : qui, comment, pourquoi ? : www.arc-copro.com/r5et
- ▶ Qui doit assurer la rénovation des colonnes électriques ? : www.arc-copro.com/hc4c
- ▶ La téléalarme ascenseur par GSM : www.arc-copro.com/4ins
- ▶ Comment changer de syndic ? : www.arc-copro.com/cwys
- ▶ Les obligations en matière de compte séparé : www.arc-copro.com/7i36

Pour accéder à l'ensemble des vidéos, il suffit de se rendre sur le site internet de l'ARC et de cliquer sur la rubrique « Réponse de l'expert » : https://arc-copro.fr/recherche-documentation/reponse_expert

L'obligation pour le syndic de remettre la feuille de présence malgré le RGPD



Question : Depuis l'entrée en vigueur du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) mon syndic refuse de remettre la feuille de présence au motif que sur celle-ci figurent les noms et adresse complète des copropriétaires, imposant au préalable qu'ils donnent leur consentement pour qu'elle soit diffusée.

En tant que membre du conseil syndical ou copropriétaire sommes-nous en mesure de réclamer légalement la feuille de présence, et ce malgré les nouvelles règles en matière de protection des données ?



La réponse de l'expert : Conformément à l'article 33 du décret du 17 mars 1967, le syndic est tenu de conserver les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat.

L'article 14 de ce même décret précise que la feuille de présence dans laquelle sont indiqués les noms et les domiciles de chaque copropriétaire constitue une annexe du procès-verbal qui doit donc être conservée par le syndic.

Ce même article 33 précise que tout copropriétaire est habilité à demander à son syndic et à ses frais une copie de la feuille de présence et de ses annexes.

D'ailleurs, le point 9.3 du contrat type donne une possibilité au syndic de facturer au copropriétaire demandeur la délivrance d'une copie certifiée d'un extrait de procès-verbal ainsi que des annexes (feuille de présence).

Quant au conseil syndical qui, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, a accès à l'ensemble des documents de la copropriété, il peut obtenir une copie de la feuille de présence, mais cette fois-ci sans que le syndic ne puisse facturer une prestation ou même des coûts de photocopie.

Le syndic n'est pas fondé à refuser de remettre au copropriétaire ou au conseil syndical la feuille de présence au motif des nouvelles règles en matière de protection des données.

Et pour cause, l'article 6 du RGPD précise que le traitement des

données est licite s'il répond à une obligation légale à laquelle le responsable du traitement, en l'occurrence le syndic est soumis. Par conséquent, le syndic qui a une obligation légale ou réglementaire de remettre au copropriétaire ou au conseil syndical la feuille de présence ne peut refuser de la communiquer.

Cette analyse émane directement de la CNIL (Commission Nationale Informatique et Libertés) qui a répondu à une interrogation de notre association que le copropriétaire demandeur poursuivait un objectif justifié et légitime, étant en droit de réclamer la feuille de présence auprès de son syndic qui doit tout mettre en œuvre pour lui fournir.

Par ailleurs, la CNIL a rappelé que les données récupérées par le syndic devaient respecter le principe de finalité et par conséquent ne pouvaient être utilisées « de manière incompatible » avec l'objet pour lequel elles ont été collectées.

Elle cite notamment comme exemple d'utiliser les adresses des copropriétaires à des fins de prospection commerciale sans le consentement express du copropriétaire.

La réponse de la CNIL est très intéressante puisque non seulement elle rappelle l'obligation au syndic de remettre la feuille de présence, mais en plus l'interdiction d'utiliser à des fins étrangères les coordonnées des copropriétaires.

Pour accéder à une analyse complète de la réponse de la CNIL, un article a été publié sur le site de l'ARC, disponible à partir du lien suivant : www.arc-copro/9yuy. ■



Quand faut-il faire intervenir les Coordinateurs en matière de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS) et un bureau de contrôle ?

Question : Y a-t-il obligation de faire intervenir un coordinateur sécurité et santé sur les chantiers réalisés dans les copropriétés ?



La réponse de l'expert : Aux termes de l'article L.4532-2 du Code du travail :

« Une coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs est organisée pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises, entreprises sous-traitantes incluses, afin de prévenir les risques résultant de leurs interventions simultanées ou successives et de prévoir, lorsqu'elle s'impose, l'utilisation des moyens communs tels que les infrastructures, les moyens logistiques et les protections collectives. »

Ce texte impose la réunion de deux éléments : un chantier de bâtiment ou de génie civil et l'intervention prévue de plusieurs entreprises ou travailleurs indépendants.

Concernant le critère du chantier de bâtiment

La notion de chantier doit être complétée par la notion d'opération qui intègre la définition du projet en amont et ses contraintes administratives, les obligations mises à la charge

d'intervenants et, l'association de l'autorité administrative et des organismes professionnels et de sécurité sociale.

Le terme d'opération renvoie également à des objectifs communs vers lesquels tendent les différents intervenants et qui confèrent une cohérence à des prestations de natures diverses.

Il n'y a pas de définition précise de la nature des travaux de bâtiment et les textes qui listaient ces travaux ont tous été abrogés.

Cependant, les travaux d'excavation, de terrassement, de construction, montage et démontage d'éléments préfabriqués, aménagement ou équipement, transformation, amélioration, rénovation, réparation, démantèlement, démolition, travaux de peinture et de nettoyage, assainissement sont considérés comme des travaux de bâtiment.

Les travaux d'entretien et de rénovation portant soit sur la structure même d'un ouvrage ou d'une construction, soit sur des éléments de clos et de couverts (éléments structurants) sont également des travaux de bâtiment.

Les autres travaux d'entretien usuel, de réfection d'appartement, de réparation d'électricité ou de plomberie sont donc exclus de cette qualification.

Concernant le critère d'intervention de plusieurs entreprises ou travailleurs indépendants

La coordination est obligatoire lorsque plusieurs entreprises, travailleurs indépendants interviennent sur le chantier y compris les sous-traitants.

Il s'agit d'une définition extrêmement large qui oblige à considérer que sont incluses toutes les entreprises intervenantes sur le chantier à quelque titre que ce soit.

La question est plus complexe concernant les fournisseurs des entreprises intervenantes sur le chantier puisqu'ils sont amenés à circuler sur le chantier.

A priori, cependant, l'administration exclut du champ d'application de la coordination les fournisseurs au même titre que les visiteurs.

Mais la jurisprudence a décidé que la qualité de fournisseur pouvait également se confondre avec la qualité de sous-traitant et, dans ce cas, la législation sur la coordination s'appliquera.

A titre d'exemple, un fournisseur a reçu la qualification de sous-traitant au motif qu'il avait fourni le plancher, les poutres et les poteaux qu'il avait réalisés selon un travail spécifique et dont l'assemblage exigeait des indications particulières.

La Cour de cassation a donc confirmé l'existence d'un contrat de sous-traitance malgré l'absence de participation du fournisseur dans la mise en œuvre des éléments livrés.

La qualité de loueur de matériel pose également problème et notamment concernant les loueurs de grues et d'échafaudages.

Au regard de la loi sur la sous-traitance, il a été jugé qu'une société qui met à disposition une grue avec son personnel et qui ne prend pas de responsabilité directe dans la réalisation de l'ouvrage n'intervient pas en qualité de sous-traitant mais de loueur.

En conséquence, il apparaît donc que la location d'un échafaudage ne donne pas lieu en principe à la désignation d'un coordinateur.

Compte tenu de la complexité de chaque opération et de la jurisprudence très fluctuante, il convient de vérifier pour chaque chantier l'obligation de désigner un coordinateur. ■



Suppression de la mention manuscrite du cautionnement

Question : *J'ai accepté de me porter caution pour ma fille qui va signer son contrat de location prochainement. Je souhaite savoir comment procéder. Existe-t-il un formalisme particulier à respecter ?*



La réponse de l'expert :

La notion de caution :

Lors de la signature d'un contrat de location, la plupart des propriétaires bailleurs exigent qu'une personne se porte caution afin de garantir le paiement des loyers du locataire en cas de défaillance de ce dernier. Il s'agit, la plupart du temps, d'un parent ou d'un tiers.

La caution s'engage à payer les dettes locatives du locataire c'est à dire : le loyer et les charges, ainsi que les éventuels intérêts mis à la charge du locataire pour paiement tardif des dettes locatives, puis les frais de remise en état du logement s'il est dégradé en fin de bail.

Le bailleur a le choix entre deux types de caution :

- la caution simple qui permet au propriétaire de faire appel à la caution uniquement si le locataire ne paye pas ses dettes locatives et après délivrance d'un commandement de payer par acte d'huissier ;
- la caution solidaire qui permet au propriétaire de faire appel directement à la caution dès le premier impayé, sans mettre en demeure au préalable le locataire de payer sa dette. En pratique, les propriétaires bailleurs exigent le plus souvent cette caution qui constitue une garantie renforcée.

Rédaction et formalisme de l'acte de cautionnement :

La caution doit obligatoirement prendre la forme d'un acte écrit et être réalisée par acte sous seing privé (acte établi entre particuliers) ou par acte authentique (acte établi par un officier ministériel tel que le notaire).

Le propriétaire doit remettre à la caution un exemplaire de l'acte de cautionnement, sauf si l'acte est intégré au bail.

Jusqu'à la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, l'acte de cautionnement devait contenir plusieurs mentions obligatoires reproduites de la main du garant. A défaut, l'acte de caution était entaché de nullité.

En effet, la personne se portant caution était soumise au formalisme strict de l'article 22-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 alors en vigueur.

La caution devait respecter et retranscrire une triple mention manuscrite :

- l'indication du montant du loyer et des conditions de sa révision figurant au contrat de location ;
- la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance que la caution a de la nature et de l'étendue de l'obligation contractée ;
- la reproduction intégrale de la main de la caution de l'**alinéa 5 de l'article 22-1 loi 6 juillet 1989** relatif à la durée du cautionnement et la faculté de résiliation des cautions à durée indéterminée.

Dans un souci de simplification, la loi ELAN est venue supprimer l'exigence de la mention manuscrite dans les actes de cautionnement en modifiant l'article 22-1 dernier alinéa de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Dorénavant pour les contrats conclus depuis le 25 novembre 2018, la caution n'a plus l'obligation d'écrire de sa main toutes les mentions qui étaient prévues à l'ancien article 22-1 de la loi 6 juillet 1989.

Ces informations doivent néanmoins continuer à figurer dans l'acte de cautionnement. Le garant doit juste porter sa signature sur l'acte après en avoir pris connaissance. La seule signature de la caution apposée sur le document vaut désormais engagement.

En conséquence, vous devez remplir l'acte de cautionnement remis par le bailleur, comportant toutes les mentions obligatoires que vous vous contenterez de signer après avoir bien pris connaissance de la portée et de la nature de votre engagement. ■



La présentation des comptes en matière d'ASL et d'AFUL

Question : Nous sommes membres d'une ASL et nous avons des difficultés pour comprendre nos comptes. Quelles sont les règles applicables concernant la présentation des comptes des ASL ?



La réponse de l'expert :

I. Le principe applicable en matière de présentation des comptes

La présentation des comptes, en matière d'ASL et d'AFUL, est purement conventionnelle. L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, le décret du 3 mai 2006 et les articles L 322-1 et suivants du Code de l'urbanisme (pour les AFUL uniquement) n'ayant rien évoqué à ce sujet.

Ce silence donne ainsi une portée accrue à la convention de ces entités (c'est-à-dire, aux statuts) qui régit les cotisations ou les charges dues à l'association syndicale et qui est aussi le fondement exclusif de la répartition entre les membres.

Ainsi, suivant la jurisprudence de la Cour de cassation (plusieurs arrêts, notamment, l'arrêt de la 3^{ème} ch. civ. 4 mai 1988 n° 86-18.806), seul l'acte d'association, éventuellement modifié par l'assemblée générale, détermine les voies et moyens pour subvenir à la dépense et il n'appartient pas au juge d'imposer un mode de répartition des charges.

Ce n'est que dans le cas où l'ASL (ou l'AFUL) a reçu une subvention (de l'état, d'un établissement public ou d'une collectivité locale) dont le montant excède le maximum réglementaire (153 000 euros actuellement) qu'il lui est imposé (en application de l'article L 612-4 du Code de commerce) d'établir :

- un bilan,
- un compte de résultat,
- et de désigner un commissaire aux comptes et un suppléant.

Les parties peuvent donc avoir entendu se référer, en le retranscrivant dans les statuts :

- soit aux règles de présentation comptable de la copropriété, comme le permet l'article 1^{er} du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires (à l'exception des associations assujetties de plein droit au règlement n° 99 -01 du comité de la réglementation comptable) ;
- soit à une comptabilité simplifiée (de trésorerie ou d'engagement) à fort contenu conventionnel.

Cependant, même dans ce dernier cas (et les mandataires professionnels feignent souvent de l'ignorer) on ne peut ignorer certains principes généraux de droit comptable qui sont entre autres repris aux articles L 123-14 à L 123-22 du Code de commerce, à savoir : l'image fidèle, la régularité, la sincérité, la comptabilité d'engagement, la prudence, la continuité d'exploitation, la permanence des méthodes, la non compensation et l'indépendance des exercices, et cela même s'il n'en est pas fait mention dans les statuts.

Il n'y a donc pas de principe légal de présentation des comptes des ASL et des AFUL.

Lorsqu'un membre souhaite contrôler les comptes de son ASL, il s'appuie sur la répartition des charges prévues dans les statuts et sur la jurisprudence.

II. Les principes jurisprudentiels à retenir pour la vérification des comptes

Quelques principes ont ainsi été dégagés par les tribunaux.

- ▶ Les charges communes sont caractérisées par un lien avec la réalisation de l'objet de l'association et par le bénéficiaire, qui en est nécessairement membre. Si un tiers à l'ASL bénéficie de la possibilité d'utiliser les parties gérées par cette dernière, l'association peut alors percevoir une indemnité qui ne peut être assimilée à la cotisation due par les membres de l'association.
- ▶ L'assemblée générale ne peut imposer à ses adhérents la prise en charge d'une dépense concernant un élément d'équipement, dont la mise en place n'a pas été, au préalable, approuvée par les membres de l'association.
- ▶ Une répartition forfaitaire des charges n'est pas exclue par principe, par les tribunaux (Cour d'appel de Paris – 4^{ème} chambre – arrêt du 27 novembre 2009).
- ▶ Une répartition inégale est également licite, les juridictions administratives et judiciaires s'accordant pour le reconnaître (arrêt Conseil d'état du 3 octobre 1975 et arrêt de la 3^{ème} ch. civ. de la Cour de cassation du 3 juillet 1991 n° 89-13.283).

En premier lieu, avant de commencer la vérification des comptes, il faut donc examiner attentivement les statuts de l'ASL (ou de l'AFUL) afin de prendre connaissance de tous les articles qui concernent la tenue des comptes, la répartition des charges ou cotisations, comme sont appelées les sommes dues par les membres, quel que soit leur dénomination (cotisations, charges).

Si les statuts ont entendu respecter la présentation comptable applicable en matière de copropriété (du décret n° 2005-240 et de l'arrêté du 14 Mars 2005), alors c'est sur cette base réglementaire qu'il y aura lieu d'apprécier le contenu de la présentation des comptes.

Si les statuts ne s'y sont pas référés et ne font état d'aucune règle comptable suivie, alors il peut avoir été retenu une comptabilité de trésorerie (et plus rarement d'engagement).

Il faut alors demander au président de l'association quelles règles ont été suivies, sans oublier que les principes généraux du droit comptable précités devront également s'appliquer, notamment le principe d'indépendance des exercices.

Enfin, et pour rappel, lorsque des membres appartiennent à une copropriété, et que c'est le syndicat des copropriétaires qui règle les charges à l'ASL ou à l'AFUL, et non chaque membre, le syndic doit pouvoir justifier ces charges dans les comptes de la copropriété et la quote-part des charges supportées par chaque copropriétaire doit apparaître dans le projet d'état individuel de répartition des comptes de chacun, joint à la convocation de l'assemblée de la copropriété. ■

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

2 B rue de la République - 83210 SOLLIES-PONT
Tél : 04.94.33.89.83 - Fax : 04.94.28.99.56
Email : arc-vam@wanadoo.fr
Site internet : www.arcvam.fr
Permanence téléphonique adhérents :
lundi, jeudi de 9h à 12h
Permanence téléphonique administrative :
Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 14h à 17h

ARC AUVERGNE-CENTRE

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

Vichy, Moulins, Montluçon, Bourges, Nevers,
Aurillac, Châteauroux, Clermont Ferrand...
Tél : 04.70.09.37.85
Email : arcuvergne-centre@orange.fr
Site internet : www.arcuvergne-centre.fr
Contact skype : arcuvergne@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

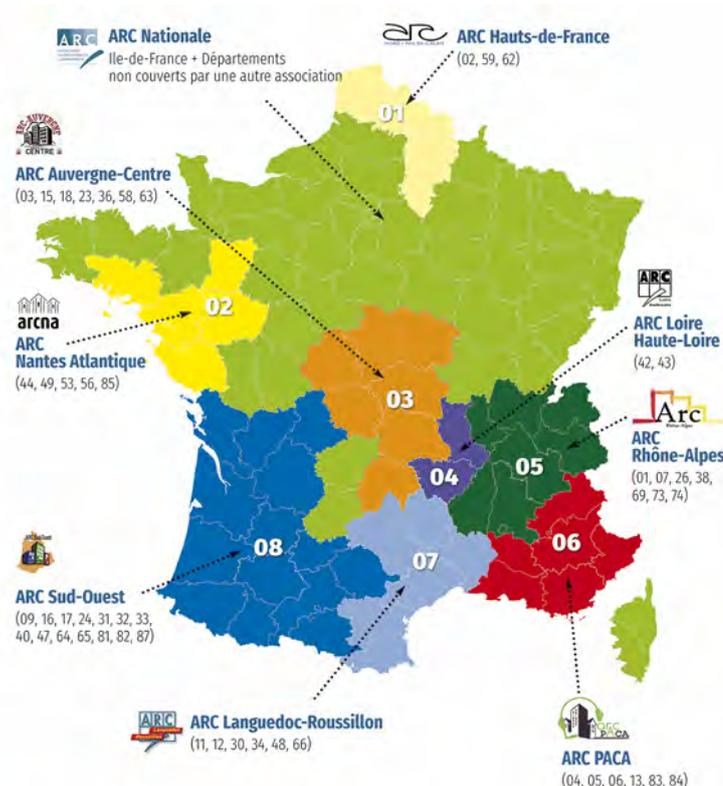
Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66

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	
2017	955.8	960.1	965.6	974.8	2017	0.90%	0.90%	+ historique sur le site
2018	981.8	988.1	987.5	988.2	2018	0.89%	0.88%	
2019	993.5				2019	0.86%		

• (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	1699	1733	1703	1668.00	1676.75	1692.50	1701.50

Année/mois	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	
• Indice 1/2 Produits en Cuivre ou Alliages ((lemoniteur PRIVEN/Métallurgiques code 244401) via abnt) contrats d'ascenseur													
2017	01/01/18, Coef de raccordt=	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	0.9251 - Nvel ind x coef =	104.4	104.2	102.9	102.6	104.7	106.9	101.6	101.0	98.3	100.0	100.0	99.7
2019	Anc Théorique	98.9	101.4	103.5	105.1								

• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www. indices.insee.fr) 1565183 contrats d'ascenseur													
2017	01/01/09, Coef de Raccordt	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	=1.43 - Nouv x coef =	120.2	120.5	120.8	121.0	121.4	121.7	122.0	122.2	122.5	122.7	123.0	123.3
2019	Ancien Théorique	123.7											

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur													
2017		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	(79% EBI + 21% TCH)	129.8	130.6	131.5	131.5	132.1	132.9	134.5	135.3	135.8	137.1	135.8	133.5
2019		134.2	134.1	133.9	134.2								

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur													
2017		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	(72%EBIQ + 20% TCH + 8% ICC)	127.8	128.3	128.8	128.9	129.3	129.8	130.9	131.4	131.7	132.6	131.7	130.4
2019		130.9	130.9	130.9	131.3								

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur													
2017		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	(43% EBIQ + 47% TCH + 10% ICC)	126.2	126.6	126.9	127.4	127.8	128.5	129.3	129.5	129.3	130.1	129.1	128.4
2019		128.3	128.6	128.8	129.4								

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur													
2017	01/01/18, Coef de raccordt =	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	0.9436 - Nouv ind x coef =	103.1	103.5	103.8	103.3	104.3	104.8	105.8	106.4	107.2	107.7	107.3	105.6
2019	Anc Théorique	106.1	106.4	106.3	106.0								

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur													
2017	01/01/18, Coef de raccrd t=	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	0.9455 - Nouv ind x coef =	104.1	104.6	105.0	104.2	105.6	106.4	107.8	108.6	109.8	110.5	109.8	107.3
2019	Anc Théorique	107.8	108.2	108.0	107.5								

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur													
2017	01/12/15, Coef de raooordt=	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	1.32873 Nouv x coef =	103.0	103.23	103.31	104.28	104.73	105.03	105.99	105.71	104.62	105.39	104.14	104.2
2019	Ancien Théorique	103.4	103.97	104.37	105.56	105.33							

• (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 2019 : 10,03 € x 151,67 h = 1.521,22 € / mois • **Minimum Garanti** : au 1^{er} janvier 2019 : 3,62 € (décret du 19/12/18)

Astreinte de nuit : 155,00 € (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°95** applicable au 1^{er} janvier 2019 **Minimum logement au 1^{er} janv 2019 : 70,10 €**

Révisable sur paie de janvier : avec indice IRL connu lors établissement de paie, soit 126.82 (4^{ème} Trim 17) **Catégorie logement** en €/m² 2019 : 1 = 3,127 € - 2 = 2,468 € - 3 = 1,822 €

Autre avantages : (avenant n°95)
 au 1^{er} janv 2019 : 0,1491 €/kWh, **Electricité** : 55 kWh, soit **8.20 €** **Gaz** : 92 kWh, soit **13.83 €**
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	745,00 €	X Valeur point)	Suivant la catégorie
1,2905 €	1,5143 €		+ Valeur fixe]	Pour les 2 catégories
Date de valeur		01/01/2019	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

FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
Savoir appliquer les décisions comptables votées en assemblée générale (réservé aux syndics bénévoles)	Laurence VILSALMON	Jeudi 4 juillet 2019
La loi ELAN et les baux d'habitation	Karine ALVES	Jeudi 11 juillet 2019
La vente de parties communes	Nadia GUEBLI	Jeudi 18 juillet 2019
La gestion des contrats en copropriété	Emmanuelle WIRTH	Jeudi 25 juillet 2019
Fermeture de l'ARC - Du 5 au 23 août 2019		
La contestation d'une résolution ou de l'assemblée générale dans son ensemble	Christophe GRAND	Jeudi 29 août 2019
Le comptage de l'eau et l'individualisation	Eric PALLU	Jeudi 5 septembre 2019
Reprise comptable : comment faire ?	Laurence VILSALMON	Jeudi 12 septembre 2019
Syndics bénévoles : vous préparer à l'assemblée générale 2020 en toute sérénité	Virginie GUIHARD	Jeudi 19 septembre 2019
Le recouvrement des charges de copropriété : le protocole de recouvrement et la nouvelle procédure de recouvrement de l'article 19-2 modifié par la loi ELAN	Martine WAKIN	Jeudi 26 septembre 2019
La convocation d'assemblée générale	Laura LIPPMANN	Jeudi 3 octobre 2019
La location meublée	Karin ALVES	Jeudi 10 octobre 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 :

7, rue de Thionville, 75019 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 :

