

La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété

N°126

4^{ème} trimestre 2019

DOSSIER

L'organisation du 11^{ème} salon indépendant de la copropriété

(p. 10)

ACTUALITÉ



Les évolutions du décret du 17 mars 1967 à la suite de la publication de la loi ELAN

(p. 4)

DROIT



La dématérialisation des documents en copropriété

(p. 24)

GESTION



Syndics non-professionnels : une organisation du travail indispensable pour une gestion efficace et sereine

(p. 34)



ÉDITORIAL	3	BAILLEURS	33
<ul style="list-style-type: none"> i Un nouveau site internet de l'ARC encore plus fonctionnel ! 3 		<ul style="list-style-type: none"> Le bail mobilité 33 	
ACTUALITÉS	4	GESTION	34
<ul style="list-style-type: none"> Les évolutions du décret du 17 mars 1967 à la suite de la publication de la loi ELAN 4 i Puis-je utiliser l'excédent de l'exercice pour abonder le fonds travaux ? 6 Les principales demandes d'évolutions de l'ordonnance « Copropriété » réclamées par l'ARC 7 i L'ARC saisit le premier ministre au sujet de l'échec du décret sur l'extranet en copropriété 10 		<ul style="list-style-type: none"> Syndic non-professionnel : Une organisation du travail indispensable pour une gestion efficace et sereine 34 i Les chiffres étonnants de l'ANAH concernant l'immatriculation des copropriétés 37 	
ÉVÉNEMENTS	11	COPROPRIÉTÉ-SERVICES	38
<ul style="list-style-type: none"> Un colloque réservé aux adhérents sur l'ordonnance « Copropriété » 11 Quatrième journée écolière Conseil syndical : comment assurer un contre-pouvoir efficace face à son syndic 12 i Le syndic ne peut pas refuser de communiquer les documents réclamés par le conseil syndical, même en vertu du RGPD 13 		<ul style="list-style-type: none"> Êtes-vous concernés par l'obligation de procéder à une déclaration ICPE pour les chaudières d'une puissance comprise entre 1 et 2 MW ? 38 i Une étude fort intéressante de la revue <i>L'ARGUS DE L'ASSURANCE</i> 38 Les Mardis Techniques de l'ARC 39 La programmation du 4^{ème} trimestre 2019 39 	
DOSSIERS	14	VIE DE L'ASSOCIATION	40
<ul style="list-style-type: none"> Un rendez-vous incontournable : le 11^{ème} Salon Indépendant de la Copropriété 14 Comment réduire le reste à charge des travaux de rénovation énergétique en copropriété ? 19 i L'assemblée générale ordinaire de l'ARC de 2019 21 		<ul style="list-style-type: none"> Les consultations assurées par l'ARC et sa coopérative technique 40 Les permanences juridiques locales dispensées par l'ARC 42 	
ENQUÊTE	22	LE COIN DE L'EXPERT	43
<ul style="list-style-type: none"> Passez votre permis de copropriété en attendant le 11^{ème} salon de l'ARC 22 i La nouvelle lettre d'informations mensuelle de l'ARC fait l'unanimité au sein des membres du conseil syndical ! 23 		<ul style="list-style-type: none"> Vos questions : les réponses de nos experts • Obligation de rechercher la présence d'amiante avant travaux 43 • Absence de syndic ! 44 i Mais pourquoi le métier de gestionnaire de copropriété n'a pas grand succès ? 44 • Les propriétaires d'un lot situé au rez-de-chaussée peuvent-ils être légalement dispensés des charges d'escalier ? 45 	
DROIT	24	ADRESSES ARC RÉGIONALES	46
<ul style="list-style-type: none"> La dématérialisation des documents en copropriété 24 i Après le syndic tout dématérialisé, le syndic hybride 26 L'incidence de l'article 6-2 issu de la loi ELAN sur le règlement de copropriété ou l'obligation de mettre en conformité le règlement de copropriété 27 i Comment la FNAIM sait retomber sur ses pieds 29 		CHIFFRES ET INDICES	47
JURISPRUDENCES PRATIQUES :		FORMATIONS	48
Les travaux privatifs 30			

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 : Septembre 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

Éditorial

Cher(e)s adhérent(e)s,

C'est avec un grand enthousiasme que je vous annonce l'organisation du 11^{ème} salon de l'ARC qui se tiendra les 16 et 17 octobre prochains, comme d'accoutumée à l'Espace Charenton.

Ce salon sera particulièrement riche puisqu'il présentera en avant-première les pistes de réflexion de la future ordonnance « Copropriété » qui va de manière substantielle faire évoluer la loi du 10 juillet 1965, ainsi que son décret d'application du 17 mars 1967.

Notre présence au sein du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) a été capitale puisque c'est dans ce cadre que se sont négociés aussi bien les décrets d'application de la loi ELAN que les dispositions de la future ordonnance.

Dans les faits, même si l'ARC est nommée au sein du CNTGI « uniquement » comme expert de la copropriété, n'ayant pas le droit de vote, c'est de manière acharnée que nous avons défendu les intérêts des syndicats des copropriétaires et des conseillers syndicaux.

Et pour cause, notre expertise de la copropriété, mais aussi et surtout les pratiques abusives des syndicats professionnels ont convaincu les pouvoirs publics de prendre des mesures renforçant les pouvoirs du conseil syndical, ainsi que la responsabilisation des syndicats.

Notre méthode a consisté d'une part à démontrer par A + B les dérives quotidiennes commises par les syndicats professionnels qui préjudicient aux copropriétés, et d'autre part d'être une force de proposition pour faire évoluer les textes.

Afin d'éviter que les professionnels puissent passer des mesures qui seraient contraires aux intérêts des syndicats des copropriétaires, l'ARC a assisté à l'ensemble des réunions, étant même lors des dernières la seule association présente.

Vous trouverez en page 7 de cette revue les propositions phares réclamées par l'ARC qui, nous l'espérons, seront retenues par les pouvoirs publics.

Comme vous pouvez l'imaginer, ce salon sera un « bouillon d'informations » puisqu'en parallèle de l'ordonnance « Copropriété », d'autres textes légaux et réglementaires sont en préparation, notamment en matière d'objectifs énergétiques.

Nous vous attendons nombreux à ce salon et vous invitons à faire connaître cet événement à l'ensemble de vos connaissances et en priorité aux copropriétaires de votre immeuble.

L'entrée est bien évidemment gratuite, ainsi que l'accès à l'ensemble des conférences et consultations assurées par des experts.

En pages 14 de la revue, vous retrouverez l'ensemble du programme des deux journées et des thèmes de conférences ou d'ateliers.

Mais ce n'est pas tout.

L'ARC organise le 21 janvier 2020 un colloque à destination des adhérents qui permettra de reprendre l'ensemble des dispositions de la loi ELAN, ainsi et surtout que celles liées à l'ordonnance « Copropriété » (voir page 11).

A cela s'ajoute la quatrième journée écolière qui se déroulera le 10 mars 2020, sur un sujet incontournable qui est : *Conseil syndical : comment être un contre-pouvoir efficace face à son syndic.*

Il sera bien évidemment question de reprendre l'ensemble des dispositions légales issues de l'ordonnance, mais aussi d'indiquer des préconisations pour améliorer le fonctionnement du conseil syndical.

Ce dernier point est essentiel sachant que le président du conseil syndical disposera de pouvoirs importants et étendus, imposant une organisation interne structurée.

Le programme de cette journée, ainsi que les modalités d'inscription sont précisés en page 12 de la revue.

Il ne vous reste plus qu'à prendre votre agenda pour bloquer les dates de ces deux événements, sachant que les salariés de l'ARC, les administrateurs et moi-même seront présents pour vous accueillir et répondre à l'ensemble de vos questions y compris celles liées au fonctionnement de notre association. ■



Gérard Andrieux

Président de l'ARC

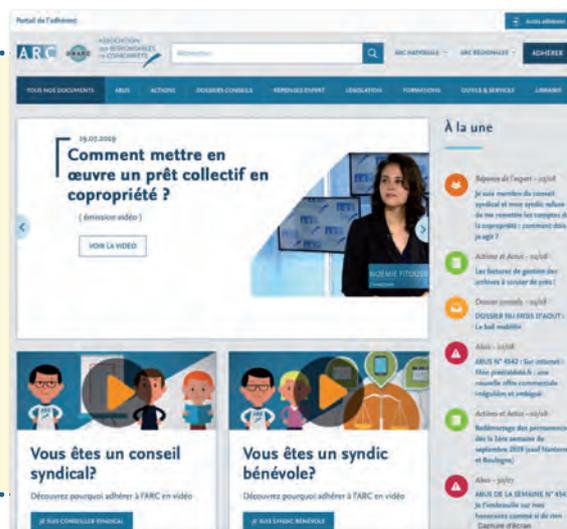


UN NOUVEAU SITE INTERNET DE L'ARC ENCORE PLUS FONCTIONNEL !

Alors que l'ARC a édité en mai dernier son nouveau site internet, une version 2 est déjà en ligne.

L'objectif est d'améliorer les fonctionnalités, ainsi que la visibilité des informations, permettant aux copropriétaires d'y accéder plus facilement.

Pour connaître l'ensemble des nouvelles fonctionnalités du site, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site internet à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/fahh ■



Les évolutions du décret du 17 mars 1967 à la suite de la publication de la loi ELAN

Dans le cadre de la loi ELAN plusieurs dispositions relatives à la copropriété ont donné lieu à des précisions qui ont été fournies par le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019, modifiant le décret du 17 mars 1967.

A travers le tableau ci-dessous, nous avons repris l'intégralité des évolutions en indiquant nos commentaires et nos préconisations. En effet, la quasi-totalité des mesures impose une vigilance accrue du conseil syndical afin de s'assurer qu'elles seront respectées par les syndicats et non pas interprétées à leur avantage.

Article de référence du décret du 27 juin 2019	Texte modifié	Dispositif	Commentaire	Préconisations
Article 3	Ajoute au deuxième alinéa de l'article 9 du décret du 17 mars 1967	Obligation pour le syndic d'indiquer par voie d'affichage la date de la prochaine assemblée générale ainsi que la possibilité pour les copropriétaires d'inscrire une ou plusieurs questions à l'ordre du jour.	Cette disposition a pour but de mieux mobiliser les copropriétaires à participer à l'assemblée générale soit en proposant des questions à l'ordre du jour, soit en leur rappelant la date de la tenue de l'assemblée générale pour qu'ils y participent. Néanmoins, le non-respect de cette formalité n'entache pas la régularité de la convocation.	Il reviendra au conseil syndical de rappeler à son syndic son obligation d'affichage qui, à défaut, est constitutif d'une faute pouvant justifier sa révocation.
Article 4	Modifie l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967	Pendant le délai s'écoulant entre la convocation d'assemblée générale et la tenue de celle-ci, le syndic doit mettre à la disposition des copropriétaires les justificatifs des charges en présentant les factures soit en original, soit en copie. Le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical ou bien par son locataire. Il peut également demander à son locataire de consulter les pièces justificatives des charges récupérables en ses lieu et place. Tout copropriétaire peut obtenir une copie des pièces justificatives à ses frais.	Cette disposition donne pour la première fois la possibilité à un locataire de consulter les charges de la copropriété, alors qu'il est un tiers du syndicat des copropriétaires.	Il est probable que le syndic évoque une surcharge de travail et donc une augmentation de ses honoraires dues au fait qu'il doit assurer la réception des locataires en plus des copropriétaires. Le conseil syndical devra réfuter cet argument car le locataire peut soit assister le copropriétaire, soit le substituer, n'impliquant aucun doublement d'intervention. Par ailleurs, le syndic n'est pas tenu d'être présent lors de la vérification des charges, n'impliquant aucune surcharge de travail pour le syndic.
Article 5	Modifie l'article 10 du décret du 17 mars 1967	Le syndic doit désormais rappeler sur les appels de fonds la possibilité pour tout copropriétaire ou conseiller syndical de notifier au syndic les questions qu'ils demandent à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.	Cette disposition a pour objet de rappeler aux copropriétaires leur possibilité d'inscrire une question à l'ordre du jour confirmant que son élaboration ne relève pas uniquement d'une initiative du syndic.	Ce rappel de la réglementation peut rapidement trouver des limites, et ce pour deux raisons essentielles : <ul style="list-style-type: none"> • les ordres du jour vont devenir de plus en plus longs alors que déjà on constate des difficultés pour les clôturer. • le risque d'inscrire plusieurs propositions de contrats qui au final vont créer un éparpillement des voix ne permettant pas de dégager une majorité suffisante. Il est préférable que ce soit le conseil syndical qui compile l'ensemble des questions pour identifier comment mieux les exploiter.

Article 6	Ajoute deux nouveaux articles 13-1 et 13-2 dans le décret du 17 mars 1967	<p>L'assemblée générale doit décider des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique.</p> <p>Ce dispositif doit permettre d'une part une retransmission continue et simultanée des délibérations et d'autre part d'assurer l'identité de chaque participant.</p> <p>Le moyen retenu doit faire l'objet d'un devis qui sera voté en assemblée générale dont le coût sera supporté par la copropriété.</p> <p>Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale électronique doit informer le syndic au moins trois jours francs avant la réunion de l'assemblée générale.</p>	<p>Ce dispositif se veut répondre aux évolutions technologiques en permettant aux copropriétaires de pouvoir participer aux assemblées générales depuis l'extérieur.</p> <p>Si sur le principe nous ne pouvons qu'être favorables, de nombreuses questions restent en suspens notamment en matière de coupure du réseau internet ou électrique en cours de séance, ne sachant pas comment il faut juridiquement l'apprécier, soit comme un départ de l'assemblée générale, soit comme un vote « abstention ».</p>	<p>Pour éviter des difficultés d'interprétation sur divers incidents en pourraient se passer au cours de l'assemblée générale, tels que les coupures de réseau, le conseil syndical devra cadrer les modalités de participation et de vote par voie électronique, qui devront être validées en assemblée générale en même temps que le devis.</p> <p>Le conseil syndical devra être vigilant sur l'identité du copropriétaire qui participe à l'assemblée générale par voie électronique afin d'éviter toute usurpation.</p> <p>A ce titre, il devra notamment vérifier que le copropriétaire a bien fait la demande dans les délais requis et que les moyens permettant de garantir son identité ont bien été pris.</p>
Articles 7 et 9	Modifient les articles 14 et 17 du décret du 17 mars 1967	<p>La feuille de présence qui indique les noms et domiciles de chaque copropriétaire devra préciser si ce dernier était présent ou représenté ou bien s'il a participé par voie électronique.</p> <p>Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire de faire connaître son vote alors qu'il a eu recours à l'assemblée générale électronique devront être mentionnés dans le procès-verbal.</p> <p>Par ailleurs, les mandats sans indication de nom du mandataire distribués par le président du conseil syndical ou de séance devront être indiqués.</p> <p>L'émargement de la feuille de présence est requis excepté pour ceux qui participent par voie électronique.</p> <p>La feuille de présence est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.</p>	<p>Cette disposition rappelle tout d'abord les éléments devant figurer dans la feuille de présence à savoir notamment les nom et adresse des copropriétaires, ainsi que le mode utilisé pour exprimer leur voix.</p> <p>Néanmoins, cet article ne précise pas comment doivent être abordés les incidents techniques qui devront être transcrits dans le procès-verbal de l'assemblée générale.</p>	<p>Le conseil syndical devra vérifier que la feuille de présence est remplie conformément aux exigences légales et réglementaires.</p> <p>En cas d'incident technique qui devra être mentionné au procès-verbal, le conseil syndical devra vérifier si le défaut de vote du copropriétaire a eu une incidence sur l'adoption de la résolution.</p> <p>A défaut, il pourra le préciser dans le procès-verbal, évitant ainsi une tentative d'annulation de l'assemblée générale.</p>
Article 8	Ajoute un nouvel article 15-1 dans le décret du 17 mars 1967	<p>Lorsque le syndic reçoit un pouvoir sans indication du nom de mandataire, il est dans l'obligation de le remettre en début d'assemblée générale au président du conseil syndical, afin qu'il désigne à son tour un mandataire pour exercer cette délégation de vote.</p> <p>En l'absence de président du conseil syndical, le syndic remet ces pouvoirs au président de séance désigné par l'assemblée générale.</p>	<p>Il s'agit d'une avancée réclamée par l'ARC puisqu'à présent le syndic ne peut plus remettre les pouvoirs sans indication du nom du mandataire aux personnes que lui-même choisit.</p> <p>Il faut souligner que deux personnes successives peuvent recueillir les pouvoirs ne présentant pas d'indication de mandataire en vue de les distribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le président du conseil syndical. • Le président de séance. <p>L'intérêt de remettre les pouvoirs au président du conseil syndical est que non seulement les pouvoirs pourront être utilisés pour l'élection des membres du bureau, mais aussi pour œuvrer selon la stratégie mise en place par le conseil syndical.</p>	<p>Pour éviter que les pouvoirs sans indication de nom de mandataire n'échappent au conseil syndical il est suggéré que ce dernier désigne le président qu'il fera connaître au syndic avant l'assemblée générale pour présider l'assemblée générale.</p> <p>Rappelons que la désignation et la révocation du président du conseil syndical dépend de ses membres et non de l'assemblée générale.</p>

Article 10	Ajoute un nouvel article 33-1-1	L'extranet de la copropriété mis à disposition par le syndic doit pouvoir proposer des documents qui sont téléchargeables et imprimables. La mise à jour des documents devra se faire au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle.	Si on peut être satisfait de la confirmation que les documents pourront être téléchargeables et imprimables, on peut néanmoins regretter que la mise à jour des documents ne doive se faire au minimum qu'une fois par an et dans les trois mois précédant l'assemblée générale. En pratique le syndic peut se contenter de mettre à jour les documents la veille de la tenue de l'assemblée générale, alors que celle-ci se tient généralement déjà trois à six mois après la fin de l'exercice comptable.	Afin de contraindre le syndic à une mise à jour plus fréquente des documents déposés dans l'extranet, il est impératif que le conseil syndical prévoie une question à l'ordre du jour. En fonction de la configuration ou de la complexité de la copropriété, il est suggéré de prévoir une actualisation des documents soit par semestre, soit par trimestre.
Articles 11 et 13	Modifient les articles 35-2, 64-1 et 64-2	Le copropriétaire peut opter distinctement pour recevoir soit les appels de fonds, soit les notifications, soit les mises en demeure par voie électronique. Le consentement doit être exprès et peut être retiré à tout moment en respectant les délais réglementaires. Par ailleurs, le copropriétaire peut autoriser que les documents qui doivent être joints à la convocation de l'assemblée générale soient déposés dans son espace sécurisé dématérialisé. Là aussi, le consentement exprès et préalable du copropriétaire est exigé.	Cette disposition est très importante car elle confirme que le consentement exprès du copropriétaire est la condition <i>sine qua non</i> pour tout envoi ou dépôt électronique. Par ailleurs, il est confirmé que le copropriétaire est libre de sélectionner les documents qu'il souhaite recevoir par voie électronique, le syndic ne pouvant imposer la totalité des documents.	Le copropriétaire devra être vigilant sur l'étendue de son consentement car à défaut, le syndic considérera qu'il englobe l'ensemble des envois et des dépôts qui peuvent être faits par voie électronique.
Article 14	Complète l'article R 111-17-1 du Code de la construction et de l'habitation	L'huissier de justice ou le cleric assermenté est en mesure de réclamer au syndic un moyen matériel d'accès aux parties communes lorsque celles-ci ne sont pas accessibles librement depuis la voie publique. Le syndic doit lui remettre le moyen d'accès à l'immeuble dans un délai maximal de cinq jours ouvrables à compter de la réception de la demande. L'huissier de justice ou le cleric doit ensuite remettre sans délai le moyen d'accès après l'accomplissement de sa mission de signification ou d'exécution.	Il s'agit d'une mesure pour permettre à l'huissier de justice ou le cleric d'accéder à des parties communes d'une copropriété sans forcément avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale.	Le conseil syndical devra vérifier que l'huissier de justice ou le cleric ont bien remis au syndic les badges qui leur ont permis d'accéder aux parties communes.



PUIS-JE UTILISER L'EXCÉDENT DE L'EXERCICE POUR ABONDER LE FONDS TRAVAUX ?

Nous sommes souvent interrogés par les conseillers syndicaux, mais aussi par les syndics professionnels et bénévoles sur la possibilité de voter en assemblée générale l'affectation de l'excédent des charges de l'exercice sur le fonds travaux.

Si cette disposition peut sembler intéressante, elle présente néanmoins des difficultés juridiques et comptables qu'il est

nécessaire d'appréhender, évitant de mettre en porte-à-faux la copropriété.

Pour mieux appréhender le problème et les solutions préconisées par l'ARC, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site internet à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/uhr1 ■

Les principales demandes d'évolutions de l'ordonnance « Copropriété » réclamées par l'ARC

Dans le cadre de la future ordonnance copropriété prise en application de la loi ELAN, qui a pour objet de faire évoluer en profondeur la loi du 10 juillet 1965, l'ARC a soumis au gouvernement plusieurs dispositions innovantes qui permettront un meilleur fonctionnement des copropriétés.

En face, nous avons les professionnels qui essaient de défendre leurs intérêts économiques notamment en réclamant une durée de mandat plus longue (cinq ans) ou bien la révision de la notion de contrat type unique.

En parallèle, dans le cadre du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI), l'ARC, entre autres, et les présidents de chambres professionnelles ont été invités à analyser les propositions d'évolution soumises par le ministère de la justice.

Si pour des raisons de confidentialité, nous ne sommes pas pour le moment habilités à divulguer en détail les dispositions retenues ou qui ont fait l'objet d'un consensus, nous pouvons néanmoins indiquer que les évolutions seront nombreuses et substantielles.

A travers cet article nous allons présenter les dispositifs les plus pertinents suggérés par l'ARC, dont certains ne conviennent évidemment pas aux syndicats professionnels.

I. SUPPRESSION DE LA POSSIBILITÉ DE DISPENSE DE COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS

La loi ALUR a maintenu pour les copropriétés de moins de seize lots la possibilité de voter en assemblée générale la dispense de compte bancaire séparé.

Cette disposition abusive a été réclamée par les chambres professionnelles dans le seul but de pouvoir continuer à déposer la trésorerie des petites copropriétés mandantes (qui sont de loin les plus nombreuses) sur leur compte bancaire afin de générer des produits financiers à leur profit.

Pour obtenir cette dérogation, les syndicats professionnels ont affirmé que ce dispositif permettait aux petites copropriétés de faire face à des découverts bancaires ponctuels.

Au-delà de l'illégalité de ce dispositif du fait de l'absence de solidarité entre les copropriétés mandantes d'un même syndicat, l'ARC a pu démontrer que les

immeubles qui présentaient des découverts bancaires étaient extrêmement marginaux, ne justifiant nullement le maintien de cette dérogation.

La raison de ce constat est que les syndicats préfèrent retarder le paiement des fournisseurs plutôt que de mettre la copropriété en difficulté.

Cette dispense qui est une exception française s'accompagne de nombreux abus sur la réalité de l'ouverture des comptes bancaires séparés, y compris pour les immeubles de plus de quinze lots.

L'ARC a donc réclamé la suppression totale de toute dispense afin que chaque syndicat des copropriétaires dispose de son propre compte bancaire séparé permettant entre autre de faire perdurer le compte même en cas de changement de syndicat.

II. UN MEILLEUR FONCTIONNEMENT DU FONDS TRAVAUX

Alors que le fonds travaux était présenté par les chambres professionnelles

comme une épargne supplémentaire qui ne serait pas comprise par les copropriétaires, plus de trois ans après sa mise en application on constate une adhésion au dispositif.

Cela s'explique du fait que les copropriétaires ont compris que le fonds travaux était le seul moyen permettant de garantir la réalisation de travaux d'entretien importants et de rénovation de la copropriété.

En revanche, sa cotisation minimale, qui est de 5 % du budget prévisionnel, est mal assimilée par les copropriétaires sachant qu'il n'y a pas de corrélation directe entre l'estimation du budget prévisionnel et le montant des travaux à financer.

Plus que cela, les objectifs du fonds travaux et du budget prévisionnel sont en opposition puisque les charges doivent baisser alors que les besoins de financement des travaux doivent être augmentés.

C'est face à cette dichotomie que l'ARC a demandé une nouvelle approche sur l'estimation du fonds travaux qui doit être plus en adéquation avec les besoins réels de travaux de la copropriété qu'avec le montant du budget prévisionnel.

En pratique, il est nécessaire que l'estimation de ce fonds soit faite en fonction

d'un plan pluriannuel de travaux en prenant en compte les épargnes des actes constitués et la situation économique de la copropriété.

Ce point est essentiel car il représente l'évolution majeure de l'ordonnance copropriété en traitant de l'entretien et de la conservation des immeubles, qui sont des enjeux d'aujourd'hui et de demain.

III. UNE OBLIGATION DE MAÎTRISE DES CHARGES

A plusieurs reprises nous avons alerté sur l'urgence de réduire les charges de copropriété qui, en l'espace de 11 ans, ont augmenté de 45 %.

Alors que les syndicats professionnels ne voient pas de possibilité de maîtrise des charges, plusieurs entreprises et start-ups se spécialisent dans ce domaine.

Dans les faits, les syndicats ont une stratégie toute autre qui est de développer des filiales, qui pourront proposer ce service contre rémunération, ou bien encore de revenir sur la notion de contrat type pour défendre celle du « contrat socle » qui permet de vendre en parallèle des prestations telles que la maîtrise des charges.

C'est pour éviter ces dérives financières qui peuvent être extrêmement préjudiciables pour les copropriétés que nous avons demandé à ce que la renégociation des contrats et la mise en concurrence des

prestataires soient inscrites dans la loi comme une obligation du syndic qui devra présenter chaque année un rapport sur les actions menées et les économies réalisées.

C'est dans ce cadre que nous avons proposé la disposition suivante : engager une mise en concurrence au plus tous les cinq ans des contrats qui se reconduisent annuellement par tacite reconduction et avant l'arrivée de l'échéance pour les contrats signés pour une période de plus de deux ans.

IV. UNE PLUS GRANDE FLUIDITÉ EN CAS DE CHANGEMENT DE SYNDIC

L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'en cas de changement de syndic, le cédant dispose d'un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions pour remettre au repreneur la totalité des fonds immédiatement disponibles.

A cela s'ajoute un second délai de deux mois pour remettre le solde des fonds disponibles après apurement des dettes.

Cette disposition met bien souvent les syndicats des copropriétaires en difficulté qui pendant au moins un mois, n'ont pas de trésorerie suffisante pour pouvoir payer les fournisseurs ou les employés ou gardiens de l'immeuble.

L'ARC a donc réclamé que le délai initial d'un mois soit réduit à quinze jours et

que le second délai qui n'avait aucun sens soit supprimé, permettant une reprise de la gestion de la copropriété dans les plus brefs délais, sans provoquer de difficulté majeure de trésorerie.

V. UN MEILLEUR ENCADREMENT DE LA MISE EN CONCURRENCE ET DU RESPECT DU CONTRAT TYPE DE SYNDIC

Malgré l'entrée en vigueur du contrat type réglementaire, on constate encore beaucoup de syndicats qui mentionnent de manière délibérée des clauses ou des prestations illégales.

L'approche des professionnels est de considérer qu'à partir du moment où l'assemblée générale a voté le contrat, l'ensemble des prestations devient opposable y compris celles ajoutées par le syndic.

Pour éviter cette interprétation, l'ARC réclame que la loi précise que « toute clause ou prestation rajoutée au contrat sera réputée nulle et non écrite ».

Il nous paraît nécessaire d'assainir la mise en concurrence des contrats de syndic afin de permettre au conseil syndical et aux copropriétaires de pouvoir choisir le syndic à partir d'éléments probants et non uniquement sur le montant des honoraires de base.

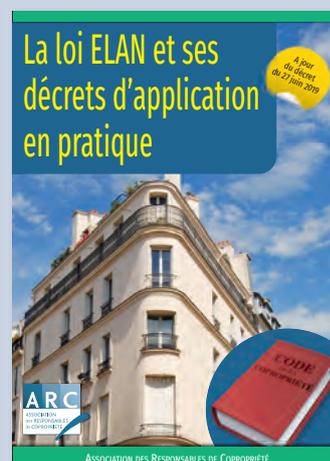
La sélection
des guides de l'ARC

Disponible
au salon de
l'ARC (cf. p17)

A l'occasion de la publication de la loi ELAN et de ses décrets d'application, l'ARC a rédigé un nouveau guide reprenant et expliquant l'ensemble des nouvelles dispositions relatives à la copropriété.

Les évolutions sont majeures puisqu'elles traitent de l'ensemble des sujets tels que la participation et la tenue de l'assemblée générale, les pouvoirs du conseil syndical, la dématérialisation des documents, l'affectation du fonds travaux... A cela s'ajoute l'analyse du décret du 27 juin 2019 qui modifie en profondeur le décret du 17 mars 1967.

A travers ce guide sont reprises chaque nouvelles dispositions afin, tout d'abord, d'identifier les évolutions apportées pour ensuite expliquer comment les aborder et éviter les abus. ■





Pour cela, nous avons réclamé que le conseil syndical transmette aux syndicats prospectés une fiche d'identité de la copropriété, présentant sa configuration ainsi que les variables qu'il souhaite voir mentionnées dans le contrat type (nombre de visites et de réunions, périodes et durée de l'assemblée générale...).

L'objectif est d'imposer aux syndicats prospectés de répondre sur la même base, évitant une distorsion de concurrence.

En parallèle, le syndic sera tenu de produire une fiche d'information du cabinet, mettant en exergue les services et compétences internes ainsi que les éventuelles filiales du syndic.

Il semble que les professionnels soient plutôt favorables à cette disposition qui a pour but d'améliorer la transparence et la mise en concurrence des contrats de syndicats.

VI. UNE CLARIFICATION SUR LES HONORAIRES DE SUIVI DE TRAVAUX DU SYNDIC

Les honoraires de suivi de travaux suscitent de nombreuses ambiguïtés qui nécessitent une clarification de la loi.

Celle-ci concerne les missions comprises dans les honoraires, les conditions de leur perception ainsi que les modalités de leur estimation qui sont actuellement en pourcentage du montant hors taxes des travaux.

L'ARC a proposé un meilleur encadrement en prévoyant trois dispositions :

- Les tâches comprises dans les honoraires de suivi de travaux devront être précisées par décret, évitant que le syndic refuse de réaliser des prestations ou réclame des honoraires supplémentaires pour les faire.
- Le montant voté en assemblée générale ne sera plus exprimé en pourcentage, mais en euros afin de permettre aux copropriétaires d'apprécier clairement les honoraires réclamés.
- La perception des honoraires devra se faire en fonction de l'évolution des travaux et non en début de chantier, permettant à un syndic reprenneur de pouvoir être rémunéré sur le suivi des travaux restants.

Par ailleurs, l'ARC est favorable à une rémunération spécifique au profit du syndic qui devra être votée en assemblée générale, lorsqu'il est question de concevoir un projet de travaux qui nécessite la consultation de plusieurs entreprises et l'intervention d'un maître d'œuvre.

La raison de ce positionnement est que nous savons pertinemment qu'en l'absence d'élaboration minutieuse du projet de travaux, ce dernier ne sera pas validé par assemblée générale.

Il est donc préférable de rémunérer le syndic afin qu'il présente un projet abouti avec des offres qui ont été négociées en amont avec le conseil syndical, augmentant les chances de vote en assemblée générale.

VII. UN POUVOIR RENFORCÉ DU CONSEIL SYNDICAL POUR ASSIGNER LE SYNDIC EN PLACE

L'une des difficultés majeures en copropriété est que le syndic en place sait pertinemment qu'aucune action judiciaire ne peut être engagée à son encontre, même en cas de manquement à ses obligations contractuelles, légales ou réglementaires.

Cela s'explique du fait que le seul représentant légal de la copropriété est le syndic, devant s'auto assigner si le syndicat des copropriétaires considère que ce dernier l'a lésé. Une situation ubuesque qui est concrètement inenvisageable.

La réponse des professionnels est de considérer qu'il suffit lors de la prochaine assemblée générale de ne pas « reconduire » son mandat.

Cette approche est loin d'être suffisante puisque la révocation ou la non-réélection du syndic ne répare pas le préjudice causé par le syndic.

Face à ce constat, l'ARC a demandé que le président du conseil syndical puisse disposer de pouvoirs permettant d'assigner le syndic en place à la suite d'une faute ayant entraîné un préjudice soit à l'égard du conseil syndical, soit de la copropriété.

Les frais judiciaires engagés par le président du conseil syndical seront pris en charge par la copropriété dans le cadre de son fonctionnement courant qui, en cas de condamnation du syndic, devront être intégralement supportés par ce dernier.

L'objectif de cette mesure est avant tout de mettre le syndic face à ses responsabilités en lui rappelant qu'en cas de manquement il est susceptible d'être assigné par le président du conseil syndical légalement mandaté.

VIII. POSSIBILITÉ DE MODIFIER L'ORDRE DES QUESTIONS INSCRITES DANS LA CONVOCATION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Il existe actuellement une ambiguïté sur la possibilité pour le président de séance de modifier l'ordre des questions figurant dans la convocation d'assemblée générale lors des votes.

Certains affirment qu'à partir du moment où la loi ne le proscrit pas, la règle est que cela est permis.

Ceci étant, il est préférable que la loi confirme cette possibilité sachant que l'ordre des questions peut être stratégique, notamment lors d'une mise en concurrence de contrats.

Et pour cause, c'est le premier contrat qui a obtenu la majorité requise qui est désigné sans devoir voter pour les autres propositions.

Cette mesure prend tout son sens lorsqu'il est question de se prononcer sur le contrat de syndic, sachant que le premier présenté au vote aura un avantage sur les autres.

L'ARC a donc réclamé que la loi précise que l'assemblée générale peut voter à une majorité simple le droit au président de séance de modifier l'ordre des questions inscrites dans la convocation lors des votes.

IX. LA VENTE DE PARTIES COMMUNES DOIT PERMETTRE UNE RÉDUCTION DES IMPAYÉS DE CHARGES

L'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'en cas de vente d'une partie commune de la copropriété, chaque propriétaire de lot est en mesure de récupérer sa quote-part du prix de la vente.

Cette disposition précise même que le syndic doit directement remettre à chaque copropriétaire la somme lui revenant, et ce même si ce dernier présente un impayé de charges ou bien que son lot soit grevé d'une sureté.

L'ARC a réclamé la suppression de cette seconde mesure afin de pouvoir réduire, voire neutraliser les impayés de charges en les compensant de droit par la quote-part de prix de la vente de la partie commune revenant au propriétaire du lot.

Au-delà de traiter les impayés, cette réforme a pour objet d'éviter les recours judiciaires qui représentent des coûts supplémentaires pour les copropriétés.

X. UNE NORMALISATION DES APPELS DE FONDS

Une des difficultés chroniques des copropriétaires réside dans la lecture de leurs appels de fonds qui ne comprennent pas le détail des sommes qu'ils doivent payer ou encore comment a été calculée la régularisation des charges.

A cela s'ajoute le fait que de nombreux syndicats ont supprimé des appels de fonds le montant de quote-part d'avance ou de fonds travaux que le copropriétaire a financé, ne sachant plus en cas de vente de son lot les sommes qu'il est en droit

de réclamer à la copropriété ou de négocier avec l'acquéreur.

Cette situation s'explique du fait que chaque cabinets de syndic ou concepteur de logiciel élaborent leurs propres avis d'appels de fonds qui, pour certains, sont volontairement opaques afin d'éviter toute contestation.

Pour permettre une meilleure visibilité de l'ensemble de ces informations, l'ARC a réclamé la mise en place d'un appel de fonds type qui sera défini par un décret.

Ce dispositif permettra d'expliquer à chaque copropriétaire comment lire les informations qui y figurent afin de s'assurer que les sommes appelées par le syndic sont conformes au budget voté et à la répartition des charges tels que prévu dans le règlement de copropriété.

Il sera aussi question de prévoir un champ qui rappelle les quotes-parts d'avance constituées par lot, ainsi que celles du fonds travaux pour permettre de renseigner plus facilement les informations à communiquer avant la promesse d'achat au potentiel acquéreur. ■



L'ARC travaille activement afin de proposer au ministère de la justice des dispositions innovantes qui permettront un meilleur fonctionnement des copropriétés. Certains dispositifs les plus pertinents ne conviennent évidemment pas aux syndicats professionnels.



L'ARC SAISIT LE PREMIER MINISTRE AU SUJET DE L'ÉCHEC DU DÉCRET SUR L'EXTRANET EN COPROPRIÉTÉ

Alors que l'extranet dans les copropriétés devait permettre une meilleure transparence dans la gestion des immeubles en mettant en ligne les documents les plus stratégiques, le décret définissant la liste minimale des pièces est plutôt décevant.

Les pouvoirs publics ont vraisemblablement sacrifié l'espace réservé au conseil syndical pour renforcer celui des copropriétaires. L'objectif recherché est qu'en cas de vente d'un lot le copropriétaire peut accéder aux documents et aux

informations personnelles sans être contraint de passer par le syndic qui facture son intervention.

Le plus scandaleux reste l'actualisation des documents qui doit se faire au minimum une fois par an dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle.

Face à cette situation, l'ARC a saisi le Premier Ministre pour présenter les insuffisances de ce décret et plus généralement de ce dispositif. Le courrier, publié sur notre site internet, est accessible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/ken1 ■

Un colloque réservé aux adhérents sur l'ordonnance « Copropriété »

L'article 215 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 a prévu la publication de deux ordonnances, l'une a pour objet de réformer en profondeur la loi du 10 juillet 1965 et l'autre d'établir un véritable « Code de la copropriété » avec une partie législative et une partie réglementaire.

Avant même la publication de cette loi, le ministère de la justice a invité entre autres l'ARC et les présidents des chambres professionnelles afin d'établir un état des lieux sur le fonctionnement des copropriétés dans le but d'identifier les difficultés et de recueillir nos préconisations pour y remédier.

Entre temps, le nouveau Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières s'est constitué en nommant comme expert de la copropriété l'ARC, en la personne de son directeur.

Cette nomination a permis à notre association d'être une force de propositions et de suivre l'intégralité de la rédaction de l'ordonnance « Copropriété » qui prévoit de nombreuses réformes substantielles.

Il est notamment question de revoir les modalités de convocation et de participation aux assemblées générales, les droits du copropriétaire, les pouvoirs du conseil syndical et de son président, les obligations du syndic, les modalités de constitution du fonds travaux, la gestion des comptes bancaires, etc.

Ces évolutions imposent une mise à jour profonde des connaissances juridiques afin de permettre aussi bien au conseil syndical, qu'au syndic bénévole d'être en mesure d'assurer de manière efficace leur mission.

Cela est d'autant plus indispensable pour les conseillers syndicaux, sachant que certaines mesures prévues dans la future ordonnance peuvent être source d'abus ou d'interprétations de bonne ou de mauvaise foi des syndics, entraînant un préjudice pour la copropriété.

C'est dans ce contexte que l'ARC organise une formation à destination des conseillers syndicaux et syndics bénévoles sur le thème :

Les réformes de l'ordonnance « Copropriété » qui modifient la loi du 10 juillet 1965

L'objectif premier pour l'ARC est de permettre à ses adhérents d'assimiler les nouvelles réformes afin d'une part d'être opérationnels et d'autre part de prévenir, voire traiter les abus ou les illégalités qui seront commis par les syndics.

Pour cela, dans le cadre d'une journée de formation, seront abordées chaque nouvelles dispositions légales pour ensuite présenter les conséquences pratiques que cela entraînera ainsi que les mesures préventives qu'il faudra prévoir.

A l'occasion de cet événement, il sera également question de faire un focus sur les décrets d'application de la loi ELAN qui viennent se superposer à l'ordonnance « Copropriété » qui modifient de manière drastique la loi du 10 juillet 1965.

Les frais de participation à cette journée sont compris dans l'adhésion, n'impliquant aucun coût supplémentaire pour les adhérents à jour de leur cotisation.

Néanmoins, une inscription préalable auprès de l'accueil de l'ARC est nécessaire afin d'adapter la salle au nombre de présents.

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

Après avoir abordé chaque nouvelle disposition, un temps de questions-réponses sera prévu avec le public.

L'accès à cette formation est prévu dès 9h30, sachant qu'un contrôle préalable de l'adhésion sera réalisé.

Ce colloque se tiendra

le mardi 21 janvier 2020 à l'Espace Charenton, situé au 327 Rue de Charenton, 75012 Paris de 10 heures à 18 heures.



En métro : Métro ligne 8 / Station : Porte de Charenton

En Tram T3 : Station : Porte de Charenton

En bus : Ligne PC 2 / Arrêt : Porte de Charenton
Ligne 87 / Arrêt : Charenton jardinier
Ligne 111 / Arrêt : Porte de Charenton

Par la route : Périphérique sortie : Porte de Charenton / Porte de Bercy

QUATRIÈME JOURNÉE ÉCOLIÈRE

Conseil syndical : comment assurer un contre-pouvoir efficace face à son syndic

Depuis la mise en place du conseil syndical, à travers les différentes réformes législatives, les parlementaires ont continuellement renforcé ses prérogatives devenant un organe indispensable et stratégique au sein des copropriétés.

La récente loi ELAN et ses décrets d'application ont confirmé ce principe en prévoyant pour la première fois dans la loi des sanctions financières à l'égard du syndic qui ne respecterait pas certains droits du conseil syndical.

Ces mesures ont pour vocation de confirmer la place prépondérante du conseil syndical, notamment dans sa mission de contrôle qui doit concerner aussi bien l'élaboration de l'ordre du jour et du budget prévisionnel, la bonne exécution des décisions prises en assemblée générale, le contrôle des dépenses, le recouvrement des impayés, que le bon suivi des travaux...

L'ordonnance « Copropriété » va passer encore un nouveau cap puisqu'au-delà de ces missions, le conseil syndical pourra procéder à des actes de gestion, et son président pourra même assigner le syndic en place en cas de manquement à ses obligations.

L'ensemble des dispositifs actuels et à venir impose au conseil syndical tout d'abord une maîtrise des textes légaux et réglementaires, mais aussi une organisation interne sachant que le président disposera de pouvoirs spécifiques qu'il faudra encadrer.

Pour permettre un conseil syndical efficace représenté par un président responsable, l'ARC organise une quatrième journée écolière essentielle sur le thème :

Conseil syndical : comment assurer un contre-pouvoir efficace face à son syndic

L'objectif de cette journée est d'apprendre au conseil syndical à bien utiliser les pouvoirs légaux et réglementaires qui lui sont conférés afin de pouvoir exercer ses missions sans être empêché par son syndic.

A l'occasion de cette journée, seront abordées les nouvelles dispositions de la loi ELAN, mais aussi et surtout celles émanant de l'ordonnance « Copropriété » qui, vraisemblablement, sera publiée au cours du quatrième trimestre 2019.

Comme pour les journées écolières précédentes, l'ensemble de la formation sera projeté sur trois écrans géants permettant à l'ensemble de nos adhérents de pouvoir suivre de manière optimale les démonstrations et explications qui seront diffusées.

Un support écrit sera remis à chaque participant permettant un meilleur suivi de la formation, et une table individuelle lui permettra de prendre des notes.

Cette formation sera assurée principalement par le directeur général de l'ARC, qui est aussi reconnu comme expert de la copropriété au sein du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI), Monsieur Emile Hagège.

Le programme de cette journée est le suivant :

De 9h00 à 9h25 :

▶ Accueil des adhérents

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

- ▶ Pouvoirs de contrôle du conseil syndical
- ▶ Pouvoirs d'assistance et de gestion du conseil syndical
- ▶ Pouvoirs spécifiques du président du conseil syndical
- ▶ Organisation interne du conseil syndical

De 12h30 à 14h00

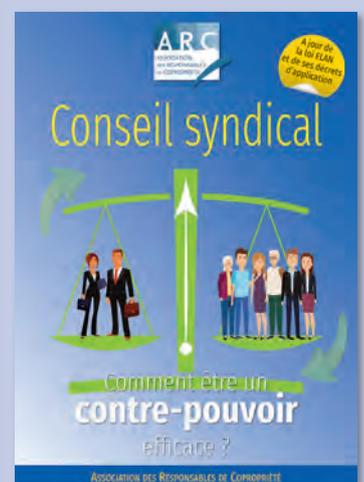
▶ Pause

De 14h00 à 17h00 seront abordées les notions suivantes :

- ▶ Elaboration de l'ordre du jour et contrôle de la bonne tenue de l'assemblée générale
- ▶ Les points à contrôler dans la comptabilité
- ▶ Le suivi du recouvrement des charges
- ▶ La gestion technique de la copropriété

De 17h00 à 18h00 :

- ▶ Questions/Réponses entre « professeur-élèves »



Compte tenu des places limitées (200 « élèves ») et des frais qu'implique l'organisation de cette journée - notamment de logistique - un coût de participation de 35 euros est demandé, comprenant la fourniture du guide.

Les premiers adhérents collectifs, qui enverront le coupon de préinscription, pourront participer à cette journée. Dès réception, et dans la mesure des places disponibles, un mail de confirmation sera transmis afin que le règlement soit envoyé à l'ARC. ■

Cette journée écolière se tiendra
le mardi 10 mars 2020 à l'Espace Charenton,
situé au 327 Rue de Charenton, 75012 Paris
(voir plan d'accès ci-dessous),
de 9 heures à 18 heures.

Plan d'accès à l'accès Charenton



En métro :

Métro ligne 8 / Station : Porte de Charenton

En Tram T3 :

Station : Porte de Charenton

En bus :

Ligne PC 2 / Arrêt : Porte de Charenton
 Ligne 87 / Arrêt : Charenton jardinier
 Ligne 111 / Arrêt : Porte de Charenton

Par la route :

Périphérique sortie : Porte de Charenton / Porte de Bercy

COUPON DE PREINSCRIPTION

Conseil syndical :
comment assurer un contre-pouvoir
efficace face à son syndic

Mardi 10 mars 2020

À nous retourner obligatoirement avec le règlement des frais d'inscription de 35 euros par participant avec un chèque à l'ordre de l'ARC

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

Nom : Prénom :

Mail :

N° téléphone:

Adresse de la copropriété :

.....

.....

Coupon à retourner :

Association des Responsables de Copropriété

7, rue de Thionville

75019 PARIS



LE SYNDIC NE PEUT PAS REFUSER DE COMMUNIQUER LES DOCUMENTS RÉCLAMÉS PAR LE CONSEIL SYNDICAL, MEME EN VERTU DU RGPD

Pour refuser de remettre au conseil syndical les pièces réclamées, notamment la feuille de présence, les syndicats invoquent à présent l'entrée en vigueur du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

L'ARC a donc saisi la CNIL pour vérifier si cet argument était recevable. Cette dernière nous a affirmé que le syndic était

contraint de faire droit aux demandes du conseil syndical à partir du moment où il s'agit d'une obligation légale ou réglementaire.

Pour obtenir plus de détails sur la démonstration juridique, un article a été publié sur notre site internet, accessible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/2qrp ■

Un rendez-vous immanquable : le 11^{ème} Salon Indépendant de la Copropriété

Le 11^{ème} Salon Indépendant de la Copropriété se tiendra les mercredi 16 et jeudi 17 octobre 2019 à l'Espace Charenton dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, comme les années précédentes.

Un des évènements cette année est l'organisation d'un quiz dans le cadre de la nocturne du mercredi 16 octobre de 18h à 20h.



Préparez-vous à participer au concours « **Question pour un champion** » qui aura lieu le mercredi 16 octobre 2019, entre 18h et 20h.

Les participants devront répondre à quatre séries de cinq questions juridiques, comptables et techniques. Les dix premiers lauréats recevront un lot offert par l'ARC ou les exposants. Le champion bénéficiera du lot le plus important constitué par un séjour de 2 jours pour 2 personnes au Puy du Fou.



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

HUIT CONFERENCES SUR DES SUJETS D'ACTUALITE

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

1 Mercredi 16 octobre 2019 de 10h à 12h30 : Quelles sont les nouvelles mesures prévues par la loi ELAN, ses décrets d'application et les ordonnances en cours d'élaboration ?

Loi ELAN, décrets d'application, ordonnances « Copropriété », les évolutions législatives et réglementaires en matière de copropriété sont nombreuses afin de répondre aux enjeux actuels et à venir. Les sujets ne manquent pas : la rénovation y compris énergétique des copropriétés, le contrat de syndic, la maîtrise des charges, le traitement du contentieux... Pour répondre à ces questions, plusieurs dispositions ont été prises comme une meilleure responsabilisation du syndic, un renforcement des pouvoirs du conseil syndical, une place plus importante des extranets de copropriété, etc.

A travers cette conférence, il sera tout d'abord question de présenter ces nouvelles mesures, celles qui vraisemblablement seront prises et celles qui ne sont pas encore tranchées. Pour aborder l'ensemble de ces questions, des experts seront invités avec pour animateur le directeur général de l'ARC.

2 Mercredi 16 octobre 2019 de 14h à 15h30 : Comment assurer un bon contrôle des comptes de sa copropriété ?

Le contrôle des comptes d'une copropriété est une mission dévolue au conseil syndical selon la loi. Or, ce contrôle ne s'improvise pas et doit être effectué avec méthode et rigueur. Il sera exposé comment doit s'organiser le conseil syndical et comment doit être effectué un contrôle efficace des comptes, sachant que celui-ci n'est pas seulement un pointage des factures de l'exercice comptabilisées dans le relevé général des dépenses.

3 Mercredi 16 octobre 2019 de 16h à 18h : Comment sensibiliser les copropriétaires à la conception et au financement d'un projet de rénovation ?

Tout ce qu'il faut savoir pour réussir la rénovation énergétique de sa copropriété.

Un immeuble qui vieillit, des factures qui augmentent, un appartement trop chaud en été et trop froid en hiver... Rénover votre immeuble vous y avez déjà pensé mais ça vous paraît trop compliqué, trop cher, trop long ou ce n'est pas le bon moment ? Cette conférence donnera aux copropriétaires, conseillers syndicaux et syndicats bénévoles les clés pour réussir un projet de rénovation à chacune des étapes.

4 Mercredi 16 octobre 2019 de 18h à 20h : Quiz sur les connaissances juridiques, comptables et techniques des conseillers syndicaux et syndicats bénévoles adhérents de l'ARC. Questions pour un champion : Etes-vous incollables en copropriété ?

Surprenez-nous, surprenez-vous, venez tester votre connaissance générale de la copropriété, en quatre manches !

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

Ce concours permettra aux candidats ayant les meilleurs scores de gagner les dix lots offerts par l'ARC et les exposants dont le premier lot de ce grand concours : un séjour pour 2 personnes au Puy-du-Fou.

5 Jeudi 17 octobre 2019 de 9h30 à 11h : Comment réussir la mise en concurrence de son contrat de syndic ?

Le conseil syndical est amené régulièrement à procéder à une mise en concurrence des contrats de syndic, soit parce qu'il souhaite en changer, soit pour respecter la mise en concurrence tous les 3 ans, préconisée par la loi MACRON. Il est nécessaire de préparer cette démarche en détaillant les besoins de votre copropriété avant de démarcher plusieurs syndicats, d'essayer de déterminer leurs compétences et d'analyser leurs contrats.

6 Jeudi 17 octobre 2019 de 11h30 à 13h : Quels sont les nouveaux pouvoirs des conseils syndicaux ?

Depuis la loi du 10 juillet 1965, les pouvoirs du conseil syndical et de son président ont évolué de manière importante, devenant un véritable organe de contrôle et surtout d'assistance du syndic dans la gestion de la copropriété. La loi ELAN et ses décrets d'application renforcent encore davantage ces prérogatives, notamment en leur permettant de contraindre le syndic à respecter ses obligations et à collaborer étroitement avec lui. L'ordonnance « Copropriété » va vraisemblablement franchir une étape supérieure en permettant au conseil syndical d'être un organe de gestion et de régulation à l'égard du syndic.

A travers cette conférence, sera abordé l'ensemble de ces points, ainsi que les dispositions qui sont toujours en cours de réflexion au ministère de la justice.

7 Jeudi 17 octobre 2019 de 14h à 15h30 : Quel est l'état d'avancement du plan de rénovation énergétique en copropriété ?

Avoir un plan de travaux défini et détaillé où chaque étape de projet est clairement déterminée ne devrait pas, en copropriété, être un rêve irréalisable. Pourtant le domaine de la rénovation des bâtiments existants est complexe ; un certain nombre de paramètres sont à connaître, que ce soit au niveau de la législation (que suis-je obligé de faire ?), de la technique (quels matériaux puis je utiliser ? ou encore quelles solutions techniques sont adaptées à la spécificité de ma copropriété ?), ou bien des coûts (n'est-ce pas beaucoup trop cher ?).

Cette conférence permettra aux copropriétaires, conseillers syndicaux et syndicats bénévoles de comprendre les étapes des projets mais aussi les enjeux d'acquiescer une vision claire de l'état d'entretien de leur copropriété pour pouvoir déterminer une feuille de route des travaux.

8 Jeudi 17 octobre 2019 de 16h00 à 17h30 : Quelles sont les dernières évolutions législatives, réglementaires et techniques concernant les équipements collectifs ?

Les dernières lois publiées ou en cours de discussion prescrivent de nouvelles obligations législatives et/ou réglementaires concernant la création et l'entretien d'équipements collectifs. Les plus récentes portent sur l'individualisation des frais de chauffage, les colonnes montantes électriques, les bornes de rechargement électrique, les diagnostics de recherche d'amiante et de plomb avant travaux, le remplacement des chaudières à fioul...

Cette conférence aura pour but de faire un point sur les dernières évolutions législatives et réglementaires.

HUIT « DEBATS D'EXPERTS »

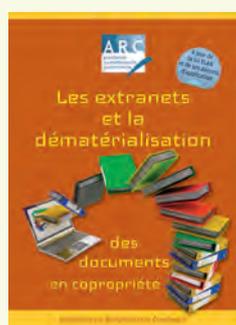
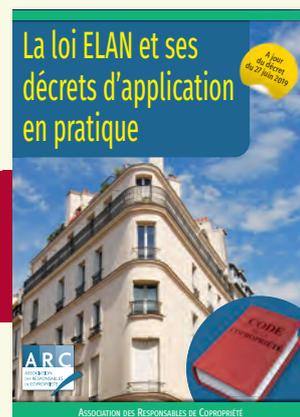
Vu le succès rencontré par les échanges animés par des experts reconnus et appréciés dans le monde professionnel pour leurs compétences et leur savoir-faire, nous allons vous proposer de participer à huit « **Débats d'Experts** » selon les thématiques suivantes :

- ▶ Individualisation des frais de chauffage : est-on obligé de la mettre en œuvre ?
- ▶ DTG (Diagnostic Technique Global), Bilan Initial du Bâti ou Audit Énergétique et Architectural : quel est le bon choix ?
- ▶ Colonnes montantes électriques : faut-il en transférer la responsabilité à ENEDIS ?
- ▶ Recharge des véhicules électriques : est-il souhaitable que la copropriété finance l'infrastructure de rechargement des véhicules électriques ?
- ▶ Financement des travaux : comment réussir à bénéficier de toutes les aides et subventions en vigueur à une date donnée ?
- ▶ Mise en concurrence du contrat de syndic : faut-il l'engager systématiquement tous les trois ans ?
- ▶ Contrôle d'accès des immeubles : est-il possible de mettre en place un dispositif discriminant efficace ?
- ▶ Fin du Réseau Téléphonique Commuté (RTC) : faut-il dès à présent basculer sur des solutions GSM pour la gestion des téléalarmes ?

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

LES NOUVEAUX GUIDES DE LA COLLECTION ARC PUBLIÉS EN 2019

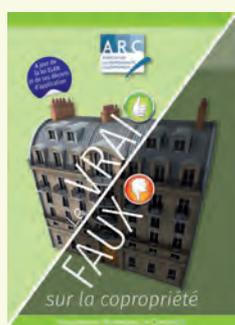
La loi ELAN et ses décrets d'application en pratique



Les extranets et la dématérialisation des documents en copropriété



Les jurisprudences phares en copropriété



Le vrai/faux sur la copropriété



Les assurances et la convention IRSI



Le fonctionnement et l'entretien d'une chaufferie



Le financement des travaux en copropriété



Organisation et méthode du syndic bénévole avec l'ARC



Les réseaux électriques en copropriété (nouvelle version)



La sécurité incendie en copropriété (nouvelle édition)

Précisons que :

- ▶ tout acheteur de deux guides de la collection VUIBERT pourra bénéficier d'un guide offert d'un montant de 6 euros ;
- ▶ l'achat de 4 guides à 6 euros est remis à 20 euros.

Et comme lors de chaque salon, la diffusion à tous les visiteurs de la nouvelle version (2020) du « Guide Vert ASTRE » (ASSistance Technique des RESponsables de Copropriété) et pour les adhérents collectifs la remise gracieuse d'un guide de la collection ARC publié en 2019 « Les réseaux électriques en copropriété (nouvelle version) ».

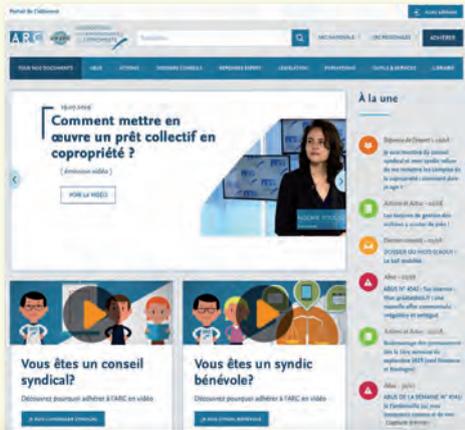


DE NOUVEAUX OUTILS ET SERVICES

Au cours du salon, nous ferons le point sur les évolutions apportées aux services et outils de l'ARC.

Le nouveau site internet de l'ARC

Le nouveau site internet de l'ARC a été mis en ligne le 30 avril 2019. Une nouvelle version a été mise en place en septembre 2019 afin d'apporter des améliorations au moteur de recherche, à la présentation de la page d'accueil et à diverses fonctionnalités du site.



Le Bilan Initial du Bâti (BIB) et l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Pour les petites copropriétés de moins de 50 lots principaux, Copropriété-Services propose la réalisation d'un Bilan Initial du Bâti (BIB), diagnostic moins approfondi et donc moins coûteux que le DTG (Diagnostic Technique Global).

Les responsables de copropriété peuvent aussi faire appel à Copropriété-Services tout au long de la conception et de la réalisation de gros travaux afin de bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage technique dès le démarrage de leur réflexion sur la conception de travaux jusqu'à leur réception.

Ils peuvent également le faire s'ils sont confrontés à de gros dysfonctionnements sur leur copropriété comme des problèmes d'étanchéité de toitures terrasses ou de rupture de canalisations d'assainissement.



Simply Syndic version full web

Copropriété-Services continue à enrichir de nouvelles fonctionnalités la version Full Web de Simply Syndic : gestion des compteurs d'eau, contrôle de l'équilibre de l'annexe 1, apurement automatique d'un compte d'attente ou de produits, rapprochement bancaire, suivi des mutations...



La participation à distance aux assemblées générales

Afin de permettre aux syndics bénévoles de gérer la participation à distance de certains copropriétaires aux assemblées générales, l'ARC va leur proposer un outil permettant d'assurer ce service par visioconférence ou audioconférence, couplé ou non avec un dispositif de vote électronique.

Ce système pourra également être proposé par les conseillers syndicaux à leur syndic professionnel pour la tenue de leur assemblée générale.

Le portail de l'adhérent

Ce 11^{ème} salon sera aussi l'occasion pour l'ARC et sa coopérative technique, Copropriété-Services, de vous présenter les nouveaux services et outils ainsi que les nouvelles fonctionnalités des outils informatiques accessibles via le Portail de l'Adhérent à l'adresse www.leportaildelarc.fr.



- L'outil OSCAR+ qui s'est enrichi d'un nouveau service d'analyse de la performance des contrats d'entretien et de maintenance grâce à une grille d'évaluation plus fine des postes de dépenses selon « la méthode OSCAR » développée dans le guide « Les 30 actions majeures pour la maîtrise des charges et des petits travaux ».
- Le site COPRO-NEWSLETTER qui permet de consulter les lettres mensuelles d'informations de l'ARC, les lettres trimestrielles de COPROPRIETE-SERVICES et les revues trimestrielles de l'ARC.

Un site de présentation du salon actualisé au fil de l'eau

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



Comment réduire le reste à charge des travaux de rénovation énergétique en copropriété ?

La notion de « reste à charge » est bien présente dans de nombreux secteurs de notre vie quotidienne, par exemple sur le plan médical du fait du montant des remboursements effectués par la sécurité sociale et/ou la mutuelle.

Il en va de même au niveau des travaux de rénovation énergétique, qu'ils soient privatifs ou collectifs, du fait des possibilités de défiscalisation ou de subventionnement par des dispositifs nationaux et/ou locaux (aides publiques, Certificats d'Économies d'Énergie, TVA à 5,5 %, subventions régionales...).

A souligner que le CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique) n'a pas été pris en compte du fait que les copropriétaires ne peuvent en bénéficier qu'à la fin du chantier et non au moment de son engagement.

Après avoir traité dans la revue trimestrielle n°123 la question « Comment financer le reste à charge ? », nous allons présenter des exemples de travaux de rénovation énergétique en distinguant les notions de « reste à charge » et de « besoin en financement » pour l'engagement des travaux.

I. PREMIER EXEMPLE DE RÉNOVATION COMPLÈTE D'UNE RÉSIDENCE DE 130 APPARTEMENTS

Le chantier de rénovation comprenait les travaux suivants :

- le ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur ;
- la réfection de la ventilation ;
- la réfection de l'étanchéité et de l'isolation des toitures terrasses ;
- l'isolation thermique des planchers bas ;
- le remplacement des fenêtres en simple vitrage par du double vitrage.

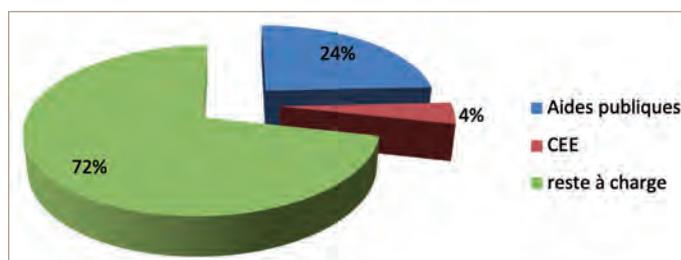
Le montant total des travaux était de 2,6 millions d'euros soit 20 000 euros par appartement.

Afin de réduire le « reste à charge », la copropriété, avec l'aide d'un bureau d'études spécialisé en ingénierie financière, a exploité toutes les pistes de financement accessibles actuellement. Elle a pu ainsi obtenir :

- des certificats d'économie d'énergie à hauteur de 110 000 euros ;
- des aides publiques accordées par la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations) d'un montant de 630 000 euros ;
- une subvention de l'ANAH de 200 000 euros attribuée à 34 copropriétaires éligibles du fait de leur faible revenu (1).

Il en a résulté les restes à charge suivants :

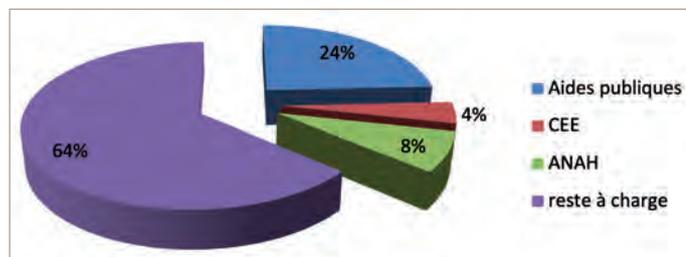
- Pour les copropriétaires ne bénéficiant pas des aides de l'ANAH (1), le reste à charge est de 72 % ce qui représente une contribution au financement de 14 400 euros.



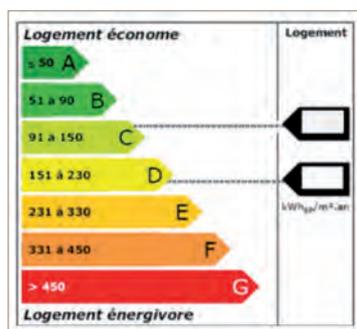
Cependant, le montant qui doit être financé par les copropriétaires, dès le lancement des appels de fonds est égal au total de la quote-part étant donné que les subventions sont encaissées à la fin des travaux.

Toutefois, ce montant peut être inférieur après déduction du fonds travaux ou d'éventuelles avances de subvention publique. Dans le cas de cette copropriété, le fonds travaux disponible lors de l'engagement des travaux était d'un montant de 320 000 euros, le besoin en financement a donc été ramené à 60 %, soit une contribution au financement des travaux de 12 000 euros.

► Pour les copropriétaires bénéficiant des aides de l'ANAH (1), le reste à charge est de 64 %, soit une contribution au financement de 12 800 euros et le besoin en financement peut être inférieur comme cela est précisé ci-dessus (52 % après déduction du fonds travaux, soit une contribution de 10 400 euros).



Au final, cette opération a généré une économie de 40 % sur les dépenses énergétiques et permis de faire évoluer l'étiquette énergétique de 150 kWh/m²/an (étiquette D) à 90 kWh/m²/an (limite des niveaux B et C) correspondant au niveau BBC Rénovation.



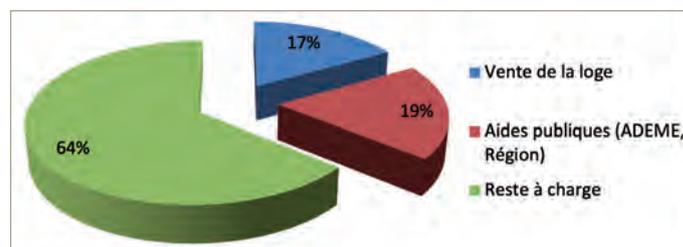
II. DEUXIÈME EXEMPLE DE RÉNOVATION D'UNE RÉSIDENCE DE 53 APPARTEMENTS

Les travaux de rénovation d'un montant de 1 million d'euros comprenaient :

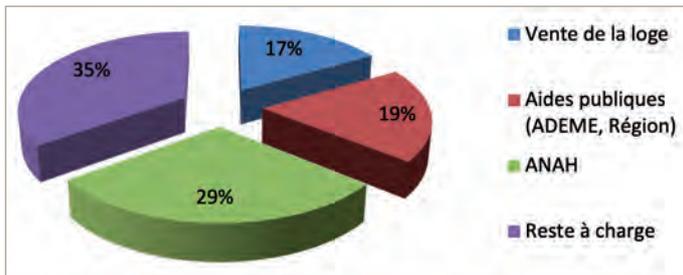
- le ravalement avec isolation thermique par l'extérieur ;
- la réfection des balcons ;
- le remplacement des fenêtres de plus de 10 ans ;
- la création d'un dispositif de ventilation.

En fonction de l'éligibilité ou non du copropriétaire aux aides de l'ANAH, le reste à charge est le suivant :

► Copropriétaires ne bénéficiant pas des aides de l'ANAH : reste à charge de 64 %.



► **Copropriétaires bénéficiant des aides de l'ANAH** : reste à charge de 35 %.



III. ALERTE SUR LES OFFRES DE « RESTE À CHARGE À 0 OU 1 EURO »

Les copropriétés sont intensément sollicitées actuellement par des entreprises qui proposent de réaliser pour « 0 ou 1 euro » des travaux d'isolation thermique permettant selon certaines annonces de faire des économies d'énergie substantielles.

Cela résulte d'un « effet d'aubaine » suscité par les possibilités de bénéficier d'un financement par des Certificats d'Economie d'Energie (CEE).

Pour en bénéficier, il faut que les travaux concernés soient éligibles au financement par des CEE (dits « classiques » et « précarités énergétiques ») et réalisés par des entreprises qualifiées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) ce qui concerne environ 200 opérations individualisées actuellement (voir l'article précité de la revue trimestrielle n°123).

Parmi ces opérations, il y a :

- l'isolation thermique des planchers bas et des combles perdus : jusqu'à 100 % de financement ;
- le calorifugeage des canalisations de chauffage et d'eau chaude sanitaire : jusqu'à 100 % de financement ;
- l'isolation thermique par l'extérieur : jusqu'à 25 % de financement ;
- le remplacement des chaudières collectives à fioul : jusqu'à 20 % de financement.

Pour certaines opérations, le « reste à charge » peut effectivement tendre vers zéro après avoir cumulé toutes les aides.

Prenons par exemple, l'isolation des planchers bas :

Prix des travaux fournis posés : 22 €/m ²
Prime CEE 20 €/m ²
CITE 2 €/m ²
Reste à charge = 0

(1) Plafonds de revenus selon l'ANAH :

- ménages très modestes (couple) : 21 630 euros en Province et 30 044 euros en IDF ;
- ménages modestes (couple) : 27 729 euros en Province et 36 572 euros en IDF.



Recommandations de l'ARC

Même si le reste à charge est très faible ou nul, il convient toutefois de gérer ces opérations comme des projets d'un montant important. Pour ce faire, il est indispensable de :

- vérifier la solvabilité et la fiabilité des sociétés qui font des offres en consultant les sites infogreffe.fr et/ou societe.com ;
- faire jouer la concurrence en sollicitant et en comparant deux ou trois devis ;
- vérifier les attestations RGE en consultant le site www.faire.fr ;
- maximiser les aides pour réduire au maximum les restes à charge.



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'ARC DE 2019

L'Assemblée Générale Ordinaire de l'ARC a été tenue le 25 juin 2019 après le colloque sur l'amélioration du pouvoir d'achat en copropriété. Le procès-verbal de cette réunion est disponible sur le site de l'ARC, dans la rubrique Vie de l'Association.

Les principales décisions concernent les mesures prises pour les modalités d'adhésion des adhérents individuels, des primo-accédants, des syndicats bénévoles et des adhérents collectifs.

A partir du 1^{er} janvier 2020, concernant :

- Les adhérents individuels et les primo-accédants : le montant de la cotisation annuelle est fixé à 100 euros et comprend l'accès au site, un abonnement à la revue

trimestrielle et trois consultations juridiques par téléphone, chacune d'une durée maximum de trente minutes.

- Les adhérents syndicats bénévoles : le montant de la cotisation annuelle est portée à 160 euros jusqu'à quinze lots (au-delà calcul comme actuellement en fonction du nombre de lots) en laissant inchangés les droits actuels.
- Les adhérents collectifs : le montant maximum pour la cotisation annuelle est ramenée de 1 000 euros à 830 euros avec mise à disposition d'un abonnement supplémentaire à la revue trimestrielle par tranche de cinquante lots avec un maximum de six abonnements, sous réserve que le conseil syndical fournisse les noms et adresses mails de leurs membres bénéficiaires de cette mesure. ■

Passez votre permis de copropriété en attendant le 11^{ème} salon de l'ARC



Dans le cadre de notre 10^{ème} Salon Indépendant de la Copropriété, nous avons organisé un quiz à destination des adhérents qui a pour objet de traiter de manière ludique et pédagogique différents sujets liés à la copropriété.

Les adhérents ont apprécié ce nouveau concept d'échanges et d'information, nous obligeant à reconduire pour la 11^{ème} édition du salon de l'ARC ce même format.

D'ici là, pour vous entraîner, nous vous proposons dix nouvelles questions afin de vérifier si vous êtes en mesure d'assurer une bonne « conduite » de la copropriété.

Le principe reste le même : dix questions vous sont soumises avec quatre ou cinq propositions de réponses, dont une est correcte.

Bon courage !

Vous trouverez les réponses à la suite du questionnaire.

1. L'extranet de la copropriété :

- A. Peut-être facturé en honoraire complémentaire par le syndic.
- B. Doit être inclus dans le forfait de base.
- C. Seul l'extranet de base est compris dans le forfait, mais pas l'extranet étendu.
- D. Est obligatoire seulement pour les copropriétés gérées par un syndic professionnel.

2. L'obligation de sortir des tarifs réglementés de gaz et d'électricité concerne :

- A. Tous les syndicats de copropriétaires pour les parties communes.
- B. Tous les copropriétaires pour les parties privatives.
- C. Les syndicats de copropriétaires pour les parties communes consommant annuellement plus de 150 MWh de gaz ou plus de 36 kVA d'électricité.
- D. Les syndicats des copropriétaires pour les parties communes consommant annuellement plus de 36 MWh de gaz ou plus de 150 kVA d'électricité.

3. Conformément à l'arrêté comptable du 14 mars 2005 les comptes d'attente :

- A. Doivent être soldés en fin d'exercice comptable ou à défaut justifiés ligne par ligne.
- B. Doivent uniquement être validés par le conseil syndical en fin d'exercice.
- C. Rien n'est prévu dans l'arrêté comptable.
- D. Ne peuvent présenter des montants supérieurs à deux ans d'ancienneté.

4. Conformément à la loi du 10 juillet 1965, le fonds travaux doit être déposé :

- A. Sur le compte courant de la copropriété.
- B. Sur un compte séparé.
- C. Sur un compte bancaire séparé et rémunéré.
- D. Aucune exigence n'est prévue par la loi.

5. Le vote du quitus est-il obligatoire en copropriété ?

- A. Oui, le quitus est prévu dans le décret du 17 mars 1967.
- B. Non, le quitus n'est pas prévu ni dans la loi du 10 juillet 1965, ni dans le décret du 17 mars 1967.
- C. Oui, car à défaut, les comptes ne peuvent pas être répartis en fin d'exercice.
- D. Oui, car à défaut, le syndic ne peut pas poursuivre son mandat.

6. Dans quelles annexes comptables les comptes fournisseurs et les comptes copropriétaires sont mentionnés ?

- A. Dans l'annexe 3 : les comptes de gestion pour opérations de l'exercice clos réalisé, par clés de répartition.
- B. Dans l'annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés.
- C. Dans l'annexe 2 : les comptes de gestion de l'exercice clos réalisé et les budgets prévisionnels de l'exercice.
- D. Dans l'annexe 1 : l'état financier après répartition.

7. Je suis propriétaire :

- A. Je peux proposer une question à l'ordre du jour.
- B. Je peux imposer la convocation d'une assemblée générale.
- C. Je peux refuser de payer mes appels de fonds si je considère que des charges sont abusives.
- D. Je peux déplacer un mur porteur se situant dans mes parties privatives sans validation de l'assemblée générale.

8. L'approbation des comptes implique :

- A. Que les copropriétaires ne puissent plus contester leurs charges.
- B. Que les actions judiciaires puissent être engagées pour recouvrer les charges.
- C. Que la régularisation des charges devienne exigible.
- D. Que le quitus soit donné au syndic pour sa gestion de l'exercice.
- E. Que le conseil syndical puisse à présent contrôler les comptes.

9. Les honoraires travaux du syndic doivent-ils être prévus dans le contrat de syndic ?

- A. Le contrat type syndic doit contenir les honoraires travaux.
- B. Les honoraires travaux ne doivent pas apparaître dans le contrat de syndic et doivent obligatoirement être votés en assemblée générale à chaque campagne de travaux votée.
- C. Les honoraires travaux doivent être prévus dans le contrat et votés en assemblée générale depuis la loi ALUR.
- D. Les honoraires travaux doivent uniquement être validés avec le conseil syndical.
- E. Le contrat de syndic doit mentionner seulement les honoraires travaux de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

10. Le syndic doit-il fournir au conseil syndical une copie du bordereau de transmission des archives ?

- A. Oui, le conseil syndical doit obtenir une copie du bordereau.
- B. Non, il n'y a aucun document spécifique.
- C. Non, ce bordereau est uniquement à destination du syndic.
- D. Uniquement en cas de litige avec le syndic sortant.
- E. Il faut prévoir une décision d'assemblée générale pour avoir une copie du document.



REPNSES :

1. **Réponse B** : Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est tenu dans le cadre de ses honoraires de base de mettre à la disposition du syndicat des copropriétaires un espace sécurisé dématérialisé dans lequel il existe un accès différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat des copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. La loi ne prévoit aucune variante en fonction du type d'extranet ni de dispense pour les syndicats bénévoles.
2. **Réponse C** : tous les usagers du gaz et de l'électricité ont la possibilité de sortir des tarifs réglementés depuis 2007 mais l'obligation ne concerne que les syndicats de copropriétaires pour les parties communes consommant annuellement plus de 150 MWh de gaz ou plus de 36 kVA d'électricité.
3. **Réponse A** : L'article 10 de l'arrêté comptable du 14 mars 2005, précise que « les comptes d'attente doivent être soldés, à la fin de l'exercice ou à défaut être justifiés, ligne à ligne ».
4. **Réponse C** : Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, chapitre II, les sommes afférentes au fonds travaux doivent être déposées sur un compte séparé et rémunéré, permettant de disposer d'un relevé bancaire ainsi que de générer des produits financiers.
5. **Réponse B** : Il n'existe aucune mention du quitus ni dans la loi du 10 juillet 1965, ni dans le décret d'application du 17 mars 1967. Par conséquent, cette question n'a pas à être portée à l'ordre du jour de l'assemblée

générale. Rappelons que lorsque le quitus est accordé au syndic cela consiste à entériner sa gestion et le décharge de toute responsabilité (dans le cadre de son assurance en responsabilité civile). Il faut donc refuser que le quitus soit porté à l'ordre du jour de la convocation de l'assemblée. Il ne faut pas confondre approbation des comptes et quitus, sachant que ce dernier ne vise que la gestion et non les comptes.

6. **Réponse D** : Les comptes fournisseurs et les comptes des copropriétaires se trouvent dans l'annexe 1. Il s'agit de l'état financier après répartition du résultat de l'exercice comptable. Cette annexe 1 comporte l'état des dettes et des créances du syndicat des copropriétaires, vous trouverez donc les comptes fournisseurs et les comptes copropriétaires non soldés en fin d'exercice.
7. **Réponse A** : Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967, tout copropriétaire peut notifier au syndic la ou les questions qu'il souhaite voir inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Par conséquent, ni le syndic ni même les membres du conseil syndical ne peuvent apprécier la pertinence d'inscrire ou non la question à l'ordre du jour.
8. **Réponse C** : Il faut être clair, l'approbation des comptes permet uniquement de rendre exigible la régularisation des charges, n'ayant aucune incidence ni sur les copropriétaires, ni sur les syndicats, ni même en matière d'action judiciaire en recouvrement.

En effet, les appels de fonds sont exigibles sur la base du vote du budget prévisionnel (article 14-1) et non sur la base de l'approbation des comptes.

9. **Réponse B** : Les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 sont votés par l'assemblée générale. Ces honoraires sont obligatoirement votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité. Ces honoraires sont exprimés en pourcentage avec un taux dégressif selon l'importance des travaux. Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.
10. **Réponse A** : En cas de changement de syndic, la transmission des archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. L'article 33-1 du décret du 17 mars 1967 prévoit qu'une copie de ce bordereau soit remise au conseil syndical.

Breves

LA NOUVELLE LETTRE D'INFORMATIONS MENSUELLE DE L'ARC FAIT L'UNANIMITÉ AU SEIN DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL !

Afin de permettre à l'ensemble des conseillers syndicaux adhérents à l'ARC d'être au fait des dernières actualités liées au secteur de la copropriété et des événements de notre association, une lettre d'informations numérique leur est à présent envoyée.

Pour bénéficier de ce nouvel outil de communication et permettre à l'ensemble des membres d'accéder à la revue trimestrielle de l'ARC au format électronique, il suffit de suivre la procédure rappelée sur l'article accessible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/28mi ■

La dématérialisation des documents en copropriété



La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit le principe de dématérialisation des documents, en prévoyant la mise en place d'un extranet dans les copropriétés, ainsi que la possibilité de notification par voie électronique.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 ainsi que ses décrets d'application, notamment celui du 27 juin 2019, ont renforcé ce dispositif en permettant l'envoi des appels de fonds par voie électronique ou d'utiliser l'espace sécurisé dématérialisé pour mettre en ligne les documents joints à la convocation d'assemblée générale.

Au-delà d'une démarche écologique, cette mesure a pour but de permettre aux copropriétaires qui ne peuvent se déplacer ou qui sont à l'étranger de pouvoir accéder à l'information.

Ceci étant, pour les syndicats, la dématérialisation des documents présente avant tout un enjeu économique et stratégique puisqu'elle leur permet de faire des économies de photocopies ainsi que de rendre moins accessibles les informations.

Il est en effet plus simple pour un copropriétaire d'accéder aux données lorsqu'elles lui sont portées plutôt que lorsqu'il est nécessaire de se rendre sur un espace numérique et sécurisé pour les obtenir.

Face à ces enjeux les syndicats essaient par divers moyens de contraindre les copropriétaires à la solution « tout dématérialisé » alors que les différentes dispositions légales et réglementaires ont prévu un cadre strict à respecter.

A travers ce dossier, nous allons préciser les exigences légales en fonction des différents documents qui peuvent être dématérialisés en présentant nos préconisations afin d'éviter un passage en force du syndic au tout numérique qui pourrait porter préjudice à la copropriété.

I. LES NOTIFICATIONS ET LA MISE EN DEMEURE

De nombreux syndicats essaient de présenter la dématérialisation des documents de la copropriété comme une obligation qui s'impose aux copropriétaires sans possibilité de la refuser.

Et pourtant, les législateurs et les pouvoirs publics ont toujours conditionné les envois et la réception des documents

électroniques au consentement préalable et exprès du copropriétaire.

C'est d'ailleurs ce que prévoit l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise que les notifications et les mises en demeure peuvent valablement être faites par voie électronique uniquement sous réserve expresse du copropriétaire individuel.

Cela implique que ni le syndic ni même l'assemblée générale ne peuvent imposer aux copropriétaires d'opter pour cette solution.

La règle reste l'envoi papier et l'exception la transmission électronique après demande du copropriétaire.

Les notifications électroniques concernent aussi bien les documents que le syndic doit envoyer aux copropriétaires que ceux que le copropriétaire ou le président du conseil syndical doivent envoyer au syndic.

Voici un tableau des documents les plus courants qui peuvent être envoyés par voie électronique :

Voie électronique		
Par le syndic	Par le copropriétaire	Par le président du conseil syndical
<ul style="list-style-type: none"> la convocation des copropriétaires aux assemblées générales ; le procès-verbal des assemblées générales pour les copropriétaires opposants à une décision ou ceux absents ; la notification du droit de priorité en cas de surélévation de l'immeuble au profit des copropriétaires du dernier étage (loi du 10.7.65 : art. 35) ; la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire (loi du 10.7.65 : art. 10-1). 	<ul style="list-style-type: none"> la mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen d'une question ou d'un point ; la notification de la décision de participer à l'emprunt collectif (loi du 10.7.65 : art. 26-4) ; la convocation à l'assemblée générale par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires (décret du 17.3.67 : art. 8 et 50) ; la mise en demeure du syndic ou du président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale et la convocation à l'assemblée générale par un copropriétaire habilité par le président du TGI (décret du 17.3.67 : art. 8 et 50) ; 	<ul style="list-style-type: none"> la mise en demeure au syndic de convoquer une assemblée générale (décret du 17.3.67 : art. 8 et 50) ; la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale lorsque la mise en demeure citée ci-dessus est restée infructueuse pendant au moins 8 jours (décret du 17.3.67 8 et 50).

Le consentement écrit du copropriétaire peut être adressé au syndic à tout moment et par tout moyen permettant d'identifier une date à partir de laquelle la réception des envois électroniques a été acceptée.

Par ailleurs, au cours de l'assemblée générale, le copropriétaire peut exprimer son accord qui sera alors mentionné dans le procès-verbal de l'assemblée générale.

Au même titre, il peut à tout moment retirer son accord exprès qui peut être formulé soit au cours de l'assemblée générale et dans ce cas, il sera mentionné sur le procès-verbal, soit par courrier simple qui prendra effet le lendemain du huitième jour suivant sa réception par le syndic.

Le décret du 27 juin 2019 qui a modifié l'article 64-1 du décret du 17 mars 1967 précise que l'accord exprès peut se limiter soit à recevoir uniquement les notifications par voie électronique, soit les mises en demeure, soit les deux.

Cette disposition a pour objet de confirmer que la volonté du copropriétaire doit être exprimée sans équivoque, le laissant souverain de décider des documents notifiés qu'il souhaite recevoir par voie électronique sans que le syndic ne puisse lui imposer le « package ».

II. LES APPELS DE FONDS PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Au-delà des notifications électroniques, de nombreux syndicats incitent, voire contraignent les copropriétaires à recevoir leurs appels de fonds trimestriels par voie électronique.

Leur approche est de considérer qu'à partir du moment où les appels de fonds doivent être envoyés par courrier simple, ils ont la possibilité de décider unilatéralement de les envoyer uniquement par mail.

Il s'agit avant tout pour eux de réaliser des économies substantielles puisque la production matérielle des appels de fonds doit être incluse au forfait de base.

Et pourtant l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967 d'origine ou bien modifié par l'article 11 du récent décret du 27 juin 2019 précise que le syndic est tenu d'adresser

**“
La loi ELAN a renforcé ce dispositif de
dématisation en permettant l'envoi des
appels de fonds par voie électronique ou
d'utiliser l'espace sécurisé dématérialisé pour
mettre en ligne les documents joints à la
convocation d'assemblée générale.
Ceci étant, le consentement préalable
du copropriétaire est obligatoire.
”**

aux copropriétaires par « lettre simple » les avis d'appels de fonds.

Le principe est donc clair, le syndic est tenu d'envoyer chaque trimestre par courrier les avis d'appels de fonds aux copropriétaires avant la date d'exigibilité de la provision.

Ceci étant, la nouvelle rédaction de l'article 35-2 prévoit une dérogation à cette règle. Un copropriétaire pourra accepter de recevoir par message électronique les appels de fonds sur l'adresse qu'il aura communiquée au préalable au syndic à partir du moment où il aura formulé son consentement exprès.

Il ne peut être ni imposé par l'assemblée générale, ni induit, mais bien clair et sans équivoque, impliquant qu'en cas de litige entre le copropriétaire et le syndic sur son consentement, il reviendra à ce dernier d'en apporter la preuve.

Le syndic n'aura pas à développer une solution informatique spécifique, sachant que l'envoi de l'appel de fonds devra se faire sur l'adresse mail du copropriétaire, n'imposant pas d'indiquer un code secret avant d'y accéder.

Cette disposition met donc fin à un abus de certains syndicats qui se contentaient d'envoyer aux copropriétaires uniquement leurs appels de fonds par voie électronique.

III. LES DOCUMENTS QUI DOIVENT ÊTRE JOINTS À LA CONVOCATION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Avec l'entrée en vigueur d'un espace sécurisé dématérialisé (extranet) dans les copropriétés, les pouvoirs publics ont voulu en profiter pour permettre aux syn-

dics de déposer sur celui-ci les documents joints à la convocation de l'assemblée générale.

Cette disposition a pour but de réduire le volume des documents à notifier aux copropriétaires pour n'envoyer en papier que la convocation et l'ordre du jour.

A ce titre, le décret du 27 juin 2019 a introduit un nouvel article 64-5 dans le décret du 17 mars 1967 qui précise qu'à partir du moment où la copropriété est dotée d'un extranet, les documents qui

doivent être joints à la convocation d'assemblée générale peuvent être mis dans l'espace sécurisé du copropriétaire, uniquement si ce dernier a donné son consentement exprès.

Dans ce cas, la convocation papier notifiée aux copropriétaires devra préciser expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.

Ce système se veut hybride puisqu'il consiste à ce que le copropriétaire reçoive sa convocation en format papier et accède à partir de son espace dématérialisé et sécurisé aux pièces jointes telles que les annexes comptables, les contrats de syndicats, les devis, etc.

Conformément à l'article 64-1 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire est libre de consentir à cette solution sans être contraint d'accepter de recevoir les notifications ou les mises en demeure par voie électronique.

Il est donc impératif que le copropriétaire soit précis sur l'étendue de son consentement, sachant qu'à défaut, le syndic de bonne ou de mauvaise foi considérera qu'il s'étend à l'ensemble des envois et des dépôts électroniques.

IV. LES CONTRAINTES DES ENVOIS ÉLECTRONIQUES

Il faut être clair, les enjeux liés aux envois électroniques ne sont pas les mêmes pour le syndic et le syndicat des copropriétaires.

Pour le syndic, il s'agit avant tout d'augmenter ses profits en supprimant une charge qui lui incombe liée aux photocopies sans pour autant réduire ses honoraires.

Pour le syndicat des copropriétaires, il s'agit « uniquement » de réduire les frais postaux et de recommandé sachant que l'intégralité des reprographies est incluse dans les honoraires de base.

Face à ce dilemme, il est essentiel que le copropriétaire qui opte pour l'une des solutions numériques estime si le jeu en vaut la chandelle.

Et pour cause, les économies d'affranchissement qu'il réalisera ne lui seront pas directement imputées, mais réparties sur l'ensemble des copropriétaires.

En effet, il ne s'agit pas d'une charge individualisée, mais bien d'une dépense commune générale qui sera répartie sur la base de la clé générale.

Par ailleurs, le copropriétaire devra par ses propres moyens consulter les documents numériques qui lui ont été transmis ainsi que prendre à sa charge l'impression des documents qui peut au final être beaucoup plus coûteuse que les économies qu'il a générées au profit de la copropriété.

Autre élément à ne pas sous-estimer, l'accès à l'information sera plus contraignant puisque le copropriétaire sera tenu de se rendre sur son espace dématérialisé pour consulter les documents, en saisissant au préalable un code d'identification qui bien souvent est oublié.

Pour rendre plus pertinents les envois et les dépôts des documents électroniques, il est essentiel que le conseil syndical négocie avec le syndic une réduction de ses honoraires en fonction du nombre de copropriétaires qui opte pour cette solution.

Le principe doit se baser sur une logique simple.

Lors de l'entrée en vigueur du contrat type qui imposait que les photocopies, que ce soit celles relatives aux appels de fonds ou à l'assemblée générale (convo-

cation et procès-verbal), soient incluses dans le forfait de base, les syndicats ont automatiquement augmenté leurs honoraires d'au moins 20 %.

Même si contestable, l'argument était entendable puisqu'effectivement, les syndicats devaient prendre à leur charge des frais qu'ils pouvaient auparavant facturer.

A partir du moment où la loi permet les envois et les dépôts électroniques, réduisant les frais de photocopies, il est logique de pouvoir revenir en arrière en réduisant les honoraires du syndic en fonction du taux de copropriétaires qui ont accepté cette solution.

Dans l'idéal, cette question devra être abordée au cours de l'assemblée générale à travers une résolution portée à l'ordre du jour après que le syndic s'est mis d'accord avec le conseil syndical sur le dégrèvement de ses honoraires.

Celui-ci pourra être progressif en fonction du nombre de copropriétaires qui optent pour les notifications, réceptions ou dépôts numériques.

En résumé, il faut retenir que le syndic ne peut en aucun cas imposer l'envoi et le dépôt numérique sans consentement exprès du copropriétaire. ■



Pour rendre plus pertinents les envois et les dépôts des documents électroniques, il est essentiel que le conseil syndical négocie avec le syndic une réduction de ses honoraires en fonction du nombre de copropriétaires qui opte pour cette solution.



APRÈS LE SYNDIC TOUT DÉMATÉRIALISÉ, LE SYNDIC HYBRIDE

Après la période des syndicats 100 % dématérialisés, qui a été un flop, nous avons à présent les syndicats hybrides.

Leur argumentaire commercial est d'affirmer qu'ils mettent à la disposition de la copropriété une plateforme internet dite performante accompagnée d'un gestionnaire, et ce pour un montant d'honoraires plus bas que la concurrence.

Une prestation qui apparemment semble être idéale, mais qui revêt des pièges pouvant mettre en difficulté la copropriété aussi bien en matière financière que sur son fonctionnement. Une solution à plutôt éviter !

Pour plus de détails sur cette nouvelle génération de syndic, vous pouvez accéder à l'article publié sur notre site internet à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/n9g2 ■

L'incidence de l'article 6-2 issu de la loi ELAN sur le règlement de copropriété ou l'obligation de mettre en conformité le règlement de copropriété

Le législateur a constaté que la rédaction des règlements de copropriété pouvait être imprécise ou lacunaire lors de la définition de parties communes spéciales et des charges qui leur seraient rattachées, ou bien lors des décisions concernant ces parties communes spéciales.

Cela entraîne des difficultés d'interprétation du règlement de copropriété et par conséquent favorise ainsi des litiges et recours judiciaires.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 introduit un article supplémentaire à la loi du 10 juillet 1965 qui est l'article 6-2, reproduit ci-dessous :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires.

Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.»

L'article 209 – II de la loi ELAN du 23 novembre 2018 précise pour sa part que le syndicat des copropriétaires dispose d'un **délai de trois ans** à partir de sa promulgation pour mettre en conformité leur règlement de copropriété.

« II. Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec

les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. »

Un règlement de copropriété prévoyant l'existence de parties communes spéciales, sans que ne soit mentionnées de charges dites spéciales correspondantes, devra être mis en conformité sur ce point.

Il en ressort deux conséquences :

- L'existence de parties communes spéciales au règlement de copropriété oblige un vote « spécial » par les seuls copropriétaires participant à la dépense.
- En l'absence de « parties communes spéciales » au règlement, avec existence pour autant de « charges spéciales », le règlement de copropriété doit être mis

en conformité afin de prendre en compte cette notion et l'existence (ou non) de « parties communes spéciales ».

I. L'OBLIGATION DE PROCÉDER À UN VOTE DIT « SPÉCIAL »

Dès lors que le règlement de copropriété mentionne explicitement l'existence de parties communes spéciales et de charges spéciales et que la dépense inscrite à l'ordre du jour porte sur une partie commune spéciale (escalier, bâtiment, parkings, WC...) :

- Si l'ensemble des copropriétaires composant le syndicat est convoqué, alors seuls ceux participant à la dépense participent au vote. Cela interviendra lors de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes et à laquelle tous les copropriétaires sont convoqués. Souvent, des travaux spécifiques aux parties communes spéciales sont votés.
- Il n'est possible de convoquer que les seuls copropriétaires participant à la dépense. Cette possibilité permet ainsi de limiter les frais quand des travaux concernant une partie commune spéciale ne peuvent attendre l'assemblée

annuelle. Cela devrait permettre de faire des économies conséquentes quant aux frais de convocation, tenue de l'assemblée générale et notification du procès-verbal d'assemblée.

Cette nouvelle disposition généralise une règle posée par l'article 24 III de la loi du 10 juillet 1965, le vote dit « spécial » :

1/ était subordonné à l'existence d'une clause du règlement dans ce sens, en exemple :

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

2/ ne portait que sur les décisions relevant de la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, si bien que dès lors que les décisions supportaient un vote différent (ex : autorisation de travaux privatifs – article 25, vente d'une partie commune spéciale – article 26), le syndic devait convoquer l'ensemble des copropriétaires.

On peut donc se féliciter de cette nouveauté.

II. L'OBLIGATION DE PROCÉDER À LA MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Pour rappel, le texte de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que « La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. »

En conséquence, un règlement de copropriété prévoyant l'existence de parties communes spéciales, sans que ne soit mentionnées de charges dites spéciales correspondantes, devra être mis en conformité sur ce point.

Cela ne pose *a priori* aucune difficulté.

Qu'en est-il lorsque le règlement de copropriété mentionne l'existence de charges spéciales sans pour autant prévoir en amont des « parties communes spéciales » correspondantes ? Faut-il supprimer toutes les clefs de charges

spéciales et maintenir la seule clef « charges générales » ou, au contraire, créer des parties communes spéciales afin que la ventilation des dépenses par clef puisse s'appliquer ?

La mise en conformité impose-t-elle la création de parties communes spéciales dès lors que le règlement de copropriété mentionne bien l'existence de charges dites spéciales ?

Il semble bien que la question soit partagée : certains la refuserait au motif que c'est bien la création de parties communes spéciales qui est indissociable de l'établissement de charges spéciales et non inversement.

Il faut cependant revenir sur l'intérêt de cet article : le litige avant la loi ELAN portait bien sur les règlements de copropriété qui, bien que mentionnant les charges spéciales, ne comportaient pas pour autant l'existence de parties communes spéciales.

Par ailleurs, la Cour de cassation avait conditionné via un arrêt du 19 novembre 2011 l'application des clefs de charges spéciales à l'existence de parties communes spéciales.

Autre point, le rédacteur de l'acte du règlement de copropriété en créant des charges spéciales a marqué sa volonté de ventiler les différentes dépenses en diffé-



rentes catégories de clefs de charges et permettre ainsi aux copropriétaires d'avoir une prise en charge autonome de certaines dépenses.

Ce n'est que plus tard que les tribunaux ont, au fur et à mesure des jugements rendus, précisé que la clef de charge spéciale ne pouvait trouver pleine application que par l'existence préalable de parties communes spéciales.

Enfin, il reste très difficile en pratique de supprimer tout bonnement les clefs de charges spéciales (hormis les charges relatives aux éléments d'équipements communs tels qu'ascenseur, chauffage...), et ce à la simple majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires restant très attachés à la spécialisation des charges, tel que prévu au règlement de copropriété.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la mise en conformité du règlement prévoit bien les deux cas :

- Un règlement de copropriété mentionnant uniquement les parties communes spéciales pourra être mis en conformité par l'introduction de « charges spéciales ».
- Un règlement de copropriété mentionnant uniquement les charges spéciales pourra être mis en conformité par l'introduction de « parties communes spéciales ».

Dans le cadre de cette obligation, nous invitons à préparer l'ordre du jour en conséquence, le syndic se devant d'inscrire cette question d'office :

Parties communes spéciales : mise en conformité du règlement de copropriété

(article 209 de la loi ELAN) :

Projet de résolution :

Il est rappelé qu'en application du nouvel article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 que :

« La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes ».

L'assemblée générale prend acte que la mise en conformité du règlement de copropriété est une obligation légale (article 209 de la loi ELAN) et que le syndicat dispose d'un délai de trois ans pour s'y conformer.

L'assemblée générale, au vu de l'usage des parties communes spéciales articles XX du règlement de copropriété ou des clefs de répartition articles XX du règlement de copropriété, décide de mettre en conformité le texte du règlement de copropriété avec l'article 209 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 afin que ces parties ou clefs de répartition soit régularisés en qualité de parties communes spéciales.

L'assemblée générale confie la prestation d'adaptation et de mise en conformité du règlement de copropriété selon les dispositions de la Loi Elan à XXX afin de rédiger le projet d'avenant au règlement de copropriété, qui devra être soumis à la prochaine assemblée générale, moyennant un budget de XX euros.

L'assemblée générale suivante devra se prononcer et approuver l'avenant au règlement de copropriété, comportant le texte de la mise en conformité, proposé par le prestataire et devra définir un budget pour les frais de publication et les honoraires du notaire, pour pleine opposabilité de l'acte modificatif.

L'ARC réalise bien entendu cette prestation de mise en conformité, donc n'hésitez pas à nous solliciter pour l'établissement d'un devis ! ■



COMMENT LA FNAIM SAIT RETOMBER SUR SES PIEDS

En juin dernier, la FNAIM a publié une enquête sur la satisfaction des copropriétaires vis-à-vis de leur syndic. Plusieurs résultats sont fort intéressants, en particulier l'interprétation de la FNAIM.

Alors que plus de 83 % des copropriétaires ont affirmé être satisfaits du contrat type, la FNAIM conclut que 16 % souhaitent un autre modèle, se félicitant de ce résultat pour confirmer leur demande de contrat « socle ».

Plus instructif encore, cette enquête démontre que plus de 50 % des copropriétaires considèrent que la mauvaise image des syndicats professionnels est justifiée.

Pour avoir plus de renseignements sur cette enquête et nos commentaires sur les résultats obtenus, un article a été publié sur notre site internet, disponible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/vegm ■

Jurisprudences pratiques

LES TRAVAUX PRIVATIFS

Tout copropriétaire, qui entend réaliser à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (branchement à une descente, d'alimentation, d'évacuation commune, percement d'un mur porteur ou d'un plancher communs, réfection des fenêtres par un modèle différent ou création de fenêtre...), doit requérir de l'assemblée générale une autorisation préalable à la majorité des voix du syndicat (article 25 alinéa b de la loi du 10 juillet 1965).

Cette demande doit être faite préalablement aux travaux. Le copropriétaire demandeur doit transmettre toutes les pièces permettant aux copropriétaires de se décider en toute connaissance de cause, annexées à la convocation.

A défaut, le syndicat des copropriétaires peut assigner le copropriétaire fautif afin d'obtenir du juge la suppression des aménagements privatifs illicites et une remise dans l'état antérieur. L'assemblée générale peut refuser d'autoriser ces travaux.

1. Refus de l'assemblée générale et abus de majorité – autorisation donnée par le juge

Si le copropriétaire voit l'assemblée générale écarter sa demande d'une manière qu'il considère comme abusive (donc sans motivation objective), il dispose de moyens d'action.

Conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, il peut contester par voie judiciaire la décision qui a été prise par l'assemblée générale.

Il doit engager cette action en nullité dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal de l'assemblée.

Il sollicitera aussi l'autorisation judiciaire d'exécuter les travaux, comme le permet l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Nous sommes donc en présence de deux demandes successives du copropriétaire, qui se fondent sur deux articles de loi différents.

La Cour d'appel de Paris dans son arrêt n°15 - 04355 du 26 avril 2017 répond à ces deux questions de manière indépendante :

- «*Reprenant les motifs pertinents des premiers juges selon lesquels l'expert avait constaté que les travaux avaient été réalisés dans les règles de l'art et qu'ils étaient nécessaires pour mettre les installations sanitaires du studio en conformité avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a retenu que l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait donc refuser, sans commettre un abus de majorité, de donner à Mme M. l'autorisation qu'elle sollicitait a posteriori et que la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 25 mars 2013 doit être annulée, étant rappelé que cette annulation ne vaut pas autorisation judiciaire de travaux [...]*»

Donc même si un copropriétaire est libre de voter comme il le souhaite pour chaque résolution de l'assemblée générale, on doit comprendre que certains votes doivent être motivés.

Ainsi, refuser à un copropriétaire de réaliser des travaux doit reposer sur des raisons suffisantes. A défaut, le juge a la faculté d'annuler la résolution pour abus de majorité.

- «*un copropriétaire qui a, de sa propre autorité et sans avoir obtenu l'autorisation du syndicat des copropriétaires, procédé à des travaux affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble, ne peut demander en justice l'autorisation prévue à l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965, [...]*»

Ensuite, le juge doit décider s'il autorise le copropriétaire à réaliser les travaux qu'il avait soumis à l'assemblée générale. Cette autorisation est donc préalable à leur exécution.

Les juges ne peuvent pas ratifier des travaux déjà exécutés par un copropriétaire, sans autorisation préalable, même s'il considère le refus de l'assemblée générale comme abusif.

L'autorisation donnée par le juge ne peut être obligatoirement qu'antérieure à l'exécution.

En cas d'abus de majorité, le copropriétaire pourrait donc obtenir l'autorisation judiciaire d'exécuter les travaux que s'il ne les a pas encore entamés : chaque chose en son temps.

En conséquence, comme ces travaux n'ont pas été ratifiés par le juge, ni par l'assemblée générale qui dispose, elle, de ce droit de ratification, le syndicat des copropriétaires a pu obtenir une remise dans l'état antérieur.

Tout copropriétaire doit donc respecter la voie légale préalablement à ses travaux, afin de ne pas encourir, comme en l'espèce, la destruction des travaux illégaux.

A défaut, se pose alors la question de l'introduction de poursuites judiciaires à l'égard du contrevenant en vue de la remise dans l'état antérieur des parties communes concernées.

Cette action était possible dans un délai de dix ans, ramené à cinq ans par la loi ELAN du 23 novembre 2018, à compter de la réalisation des travaux (article 42 de la loi du 10 juillet 1965). Mais il est possible d'agir dès le début des travaux.

2. Comment faire cesser des travaux illicites en cours de réalisation ?

La Cour de cassation considère que les travaux engagés sans autorisation préalable et qui sont illégaux peuvent s'exposer, dès leur début d'exécution, à une action judiciaire en interruption de la part du syndicat, représenté par son syndic.

L'arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation n° 16 - 17759 du 15 février 2018 va dans ce sens, mais présente l'intérêt de souligner :

- la compétence du juge des référés pour la suspension et la suppression des travaux illégaux en cours de réalisation ;
- qui peut être saisi concomitamment par le copropriétaire bailleur (pour des aménagements réalisés illégalement par son locataire)

et le syndicat (pour la violation du règlement de copropriété) : « Mais attendu qu'ayant relevé que la société M. ne déniait pas avoir réalisé, sans autorisation préalable de la copropriété, la pose d'un nouveau conduit d'évacuation, dépendant des parties communes, et retenu que le fait que la destination du local loué nécessitait la pose de ce nouveau conduit pour permettre l'exercice de l'activité de restauration, autorisée par avenant, n'était pas un élément qui remettait en cause l'existence du trouble manifestement illicite dès lors qu'il ne pouvait y être procédé sans autorisation préalable et que, en l'absence de production d'une autorisation a posteriori de l'assemblée générale des copropriétaires, la régularisation des travaux n'était qu'hypothétique et tout aménagement envisagé par le preneur pas de nature à assurer le respect du règlement de copropriété, de sorte que la seule mesure nécessaire et proportionnée à la cessation du trouble était la remise en l'état des lieux, la cour d'appel, procédant aux recherches prétendument omises, a légalement justifié sa décision ».

Les règles de la copropriété sont donc opposables aussi bien aux copropriétaires qu'aux locataires et peuvent être mises en jeu par le syndicat des copropriétaires et/ou par le copropriétaire bailleur.

Le fait qu'une activité commerciale soit prévue par le règlement de copropriété et que le bail commercial autorise le locataire à réaliser des travaux d'aménagement n'est pas suffisant et ne se substitue donc pas à la loi. Il faut aussi une autorisation préalable ou a posteriori de l'assemblée générale si certains équipements sont posés sur des parties communes.

Cette action judiciaire ne peut être mise en œuvre que lorsque certaines conditions sont respectées et entre autre la localisation des travaux.

3. Les travaux attaqués doivent être réalisés sur des parties communes

L'article 25 alinéa b de la loi du 10 juillet 1965 précise que le copropriétaire, qui envisage d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, doit solliciter l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des voix du syndicat.

Autrement dit, la loi opère une claire distinction sur les deux catégories d'aménagements privatifs nécessitant l'aval de l'assemblée générale, ceux affectant :

- les parties communes, c'est-à-dire qui touchent directement celles-ci (ex : raccordement à un conduit collectif, pose sur une dalle commune...);
- l'aspect extérieur de l'immeuble (ex : le changement d'une porte palière, fenêtre, pose d'un autre modèle que le référent, pose de pare vue...).

En cas d'exécution de travaux sans l'autorisation de l'assemblée générale, l'action judiciaire du syndicat, représenté par son syndic, implique donc une qualification juridique du lieu de l'infraction. Dans le cas contraire, elle s'expose à voir sa demande rejetée.

En l'espèce, la copropriétaire d'un lot installe une terrasse et allée de jardin pour lesquelles elle ne sollicite pas l'aval de l'assemblée générale, considérant ces équipements strictement privatifs. Le syndicat conteste cette interprétation et fonde son assignation sur l'affectation des parties communes (pose de ces équipements privatifs sur des parties communes).

La Cour de cassation rappelle ce principe dans son arrêt n°16 - 28278 du 5 avril 2018:

« ...Attendu, que pour condamner Mme X à démolir la terrasse et l'allée en béton, l'arrêt retient que ces travaux, effectués sans autorisation, affectaient les parties communes de la copropriété ; Qu'en

statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Mme X, qui soutenait que ces constructions avaient été réalisées sur ses parties privatives, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte visé [...] ».

Avant d'engager une action judiciaire demandant la destruction d'équipement privatif considéré comme illicite, le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son avocat et de son syndic, doit s'assurer que ces travaux relevaient bien de ceux prévus par l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965 et qu'ils étaient localisés sur des parties communes et non privatives.

Il doit aussi contrôler que les délais d'action ne sont pas forclos, et que les travaux peuvent encore être contestés.

4. L'action pour travaux illicites doit être engagée dans le délai de prescription

Les travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble sans autorisation préalable étaient soumis en principe à la prescription décennale ramenée à cinq ans par la loi ELAN, voire à la prescription trentenaire lorsque ces aménagements privatifs s'analysent en une appropriation des parties communes (article 2272 du Code civil). A l'issue de ce délai, les travaux ne peuvent plus être contestés par voie judiciaire et les aménagements non autorisés sont donc définitifs.

Le syndicat des copropriétaires doit être vigilant lorsque des travaux privatifs sont entrepris en toute illégalité, les actions judiciaires pour s'y opposer étant limitées dans le temps.

Un copropriétaire fait réaliser d'une part dans une cour commune divers aménagements (pose de fleurs, mais également une communication directe entre cette partie commune et son appartement) et d'autre part le percement du plancher (structure commune) pour lier son logement en rez-de-chaussée avec ses caves en sous-sol.

Dans son arrêt n° 17 - 16272 du 5 avril 2018, la Cour de cassation casse la décision de la Cour d'appel sur la prescription appliquée par celle-ci :

«...Attendu que, pour annuler la résolution n° 16 et rejeter la demande du syndicat relative à la dépose de l'ensemble des jardinières, bacs avec enlèvement des terres et des plantations réalisées dans la cour, l'arrêt retient que la prescription applicable n'est pas une prescription trentenaire, le syndic n'ayant pas été habilité à initier une action en restitution de parties communes annexées par un copropriétaire, mais à exercer une action visant à la dépose des jardinières, bacs avec enlèvement des terres et des plantations réalisées, et qu'il s'agit d'une action personnelle concernant des aménagements réalisés sur une partie commune, relevant de la prescription décennale de l'article 42, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les aménagements réalisés par M. X... dans la cour ne caractérisaient pas des actes d'appropriation d'une partie commune, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision...

Attendu que, pour déclarer prescrite la demande du syndicat des copropriétaires tendant à voir remettre en état sous astreinte l'appartement de M. X... par comblement de la trémie et suppression de l'escalier menant du rez-de-chaussée au sous-sol, l'arrêt retient que, même s'il s'agissait d'une partie commune spéciale, une autorisation préalable de l'assemblée générale était nécessaire pour les travaux en cause qui ne devaient porter atteinte ni à la solidité de l'immeuble, ni à sa destination, ni aux droits des autres copropriétaires, et que les travaux litigieux ont été réalisés depuis plus de 10 ans ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si M. X... ne s'était pas, en créant une ouverture dans le sol séparant le rez-de-chaussée du sous-sol, approprié une partie commune et si l'action du syndicat ne relevait pas de la prescription trentenaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

La Cour ne s'est donc pas contentée de qualifier les travaux proprement dits, mais elle s'est aussi penchée sur leur conséquence. Ces travaux permettaient sûrement au copropriétaire de s'approprier des parties communes. Nous sommes alors dans le cadre de la prescription acquisitive qui permet à une personne de devenir propriétaire d'un bien qui ne lui appartient pas (ici une partie commune) au bout de trente ans d'occupation continue. Les actions judiciaires contre ces appropriations illégales se prescrivent donc sous trente ans.

Il arrive cependant que des travaux entrepris illégalement ne soient pas sanctionnés comme il le devrait.

5. A titre exceptionnel : des travaux privatifs illicites peuvent être judiciairement « confirmés »

Le propriétaire d'un lot du rez de chaussée d'un immeuble réalise des travaux privatifs affectant les parties communes, notamment au niveau des planchers, sans autorisation préalable de l'assemblée générale. Une procédure est engagée.

Les juges considèrent qu'effectivement ils auraient dû être autorisés. Mais contrairement à la jurisprudence traditionnelle, après avoir constaté la dangerosité, pour le bâti, d'une suppression des aménagements privatifs illicites sur les parties communes, la sanction est limitée : il n'est pas fait obligation au copropriétaire de démonter ses travaux et de revenir à l'état antérieur.

L'arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 8 juin 2017 confirme cette décision qui repose sur des éléments de faits : « Attendu, d'autre part, que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel a retenu que le risque grave de fragiliser à nouveau la structure de l'immeuble rendait impossible la remise des lieux en leur situation initiale. »

Il convient de préciser que dans cette affaire, un expert judiciaire a été désigné au cours de la procédure. Le juge du fonds n'a donc pas arrêté sa décision uniquement en se fondant sur les pièces fournies par les parties.

Ce type de décision, qui correspond à une ratification jurisprudentielle de travaux illégaux, ne devrait être limité qu'à des espèces très particulières dans lesquelles se cumulent une impossibilité de remise en état et un risque grave pour l'immeuble.

Si cette jurisprudence venait à s'assouplir, on risquerait de voir se développer de manière anarchique des travaux non autorisés au préalable dans les copropriétés.

Il arrive aussi que ce soit un copropriétaire qui demande la nullité d'une résolution autorisant des travaux privatifs, qui lui causeraient un trouble dans la jouissance de son lot.

6. Des travaux privatifs autorisés par l'assemblée générale ne doivent pas causer de trouble de jouissance privatif

Face aux dégradations volontaires, involontaires, voire au vol de leur véhicule stationné sur leur emplacement privatif, des copropriétaires songent à les boxer.

La Cour de cassation a précisé les modalités de réalisation licite de tels travaux dans une copropriété.

Bien que l'aval de l'assemblée générale se révèle impératif pour le boxage d'une place de stationnement privative, l'organe souverain du syndicat doit prendre soin que cet aménagement ne nuise pas, même provisoirement, aux droits des autres copropriétaires de jouir librement de leur emplacement privatif mitoyen, conformément à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation dans son arrêt n° 16 - 21411 du 9 novembre 2017 a rappelé ce principe fondamental du droit de propriété issu de l'article 544 du Code civil et, les incidences en cas de violation :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SCI A. (la SCI), propriétaire d'un emplacement de stationnement dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 mars 2012, qui avait autorisé le propriétaire de l'emplacement voisin à mettre en place un dispositif de séparation physique entre les deux emplacements ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que la résolution, dont il est demandé l'annulation, n'a fait que donner l'autorisation de mettre en place un dispositif de séparation, sans préciser la nature de celui-ci, que le règlement de copropriété prévoit que les copropriétaires peuvent être autorisés à réaliser des travaux ayant pour objet de transformer leur emplacement de stationnement en box fermé et que la SCI n'est pas fondée à soutenir que les travaux entraîneront un trouble anormal du voisinage ou une modification à la destination des parties privatives ou aux modalités de jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ;

Qu'en statuant ainsi, sans examiner le procès-verbal de constat produit aux débats par la SCI pour démontrer qu'il n'était possible de garer un véhicule sur l'emplacement de stationnement qu'en empiétant temporairement sur l'emplacement voisin, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ; [...] ».

En conclusion, avant de réaliser des travaux privatifs en copropriété, il faut préparer son dossier afin d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale non contestable. ■

La sélection des guides de l'ARC

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965, de nombreux arrêts des Cours d'appel ou de cassation ont été prononcés et font aujourd'hui office de jurisprudence.

Dans ce guide, sont repris par thèmes les arrêts phares qui font référence et qui permettront aux lecteurs de mieux appréhender les dispositions légales et réglementaires concernant le secteur de la copropriété.

Il s'agit d'un outil indispensable permettant au conseil syndical et au syndic d'être encore plus efficaces dans leur mission. ■



Disponible au salon de l'ARC (cf. p17)

Le bail mobilité

La loi ELAN du 23 novembre 2018 consacre un nouveau contrat de location meublée : le bail mobilité. A cet effet, un nouveau titre 1^{er} ter a été créé dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui est d'ordre public et donc s'impose à tous.

Ce nouveau type de location constitue une sorte de chaînon manquant entre la location meublée touristique et la location meublée à usage de résidence principale du locataire : c'est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé, destiné à certaines catégories de personnes.

I. LE CHAMP D'APPLICATION DU BAIL MOBILITÉ

A. Les locations éligibles au bail mobilité

Le bail doit porter sur un logement meublé (article 25-12 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) à savoir un logement décent, équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

Un inventaire détaillé du mobilier devra être établi par écrit et en autant d'exemplaires qu'il y a de parties lors de la remise et de la restitution des clés.



B. Les locataires éligibles au bail mobilité

Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé, conclu avec un locataire sans condition d'âge ni de ressources, justifiant à la date de la prise d'effet du bail être dans l'une des situations suivantes (articles 25-12 à 25-18 loi du 6 juillet 1989) :

- en formation professionnelle ;
- en études supérieures ;
- en contrat d'apprentissage ;
- en stage ;
- en engagement volontaire dans le cadre du service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du Code du service national ;

- en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

C'est donc la situation du locataire qui permet d'appliquer au contrat de location ce régime particulier.

II. LE RÉGIME JURIDIQUE DU BAIL MOBILITÉ

A. Un bail plus court et plus souple

Le bail mobilité est conclu pour au minimum un mois et au maximum dix mois. Ce contrat est non renouvelable et non reconductible.

La durée du bail peut être modifiée une fois par avenant, mais la durée totale du contrat ne peut pas dépasser dix mois.

A la fin du bail, si le locataire et le propriétaire signent un nouveau bail pour le même logement meublé, alors ce nouveau bail est soumis obligatoirement à la réglementation des locations meublées à

usage de résidence principale (article 25-14 de la loi du 6 juillet 1989).

Le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve de respecter un mois de préavis (article 25-15 de la loi du 6 juillet 1989) et un certain formalisme pour notifier son congé.

L'une des innovations du bail mobilité est l'absence de dépôt de garantie. Cependant, le bailleur peut demander une caution. Afin de ne pas pénaliser ce nouveau type de bail, un dispositif gratuit de cautionnement VISALE mis en place par Action Logement garantira au bailleur le paiement des loyers et des charges ainsi que le coût de réparation des éventuelles dégradations causées au bien.

Le loyer est librement fixé par le propriétaire, sauf si le logement est situé en zone tendue. Dans ce dernier cas, il est soumis à l'encadrement des loyers. Son montant ne peut pas être révisé en cours de bail et les charges récupérables sont payées au propriétaire sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer et ne peut faire l'objet d'une régularisation.

B. Le contenu du bail mobilité

Il n'existe pas de contrat type pour le bail mobilité, sa forme et son contenu sont simplifiés par rapport à la location meublée à usage d'habitation principale.

Le contrat doit néanmoins être établi par écrit et contenir des mentions obligatoires dont notamment :

- l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie ;
- la durée du contrat de location... ;
- que le contrat de location est soumis au régime du bail mobilité ;
- l'indication du motif justifiant le bénéfice du bail mobilité, conformément à l'article 25-12 de la loi du 6 juillet 1989.

En l'absence de ces deux dernières mentions, le bail peut être requalifié en bail meublé classique, faisant ainsi perdre les bénéfices du bail mobilité.

Outre l'état des lieux et l'inventaire détaillé du mobilier, le bailleur doit fournir au locataire le dossier de diagnostic technique et des extraits du règlement de copropriété si le logement loué est un lot de copropriété.

Ce contrat de bail mobilité s'adapte parfaitement à des locataires en situation professionnelle transitoire ou temporaire, amenés à rester pour une courte durée, dans le logement qu'ils occupent ponctuellement.

En conclusion, le bail mobilité donne plus de flexibilité au bailleur et facilite l'accès au logement de certaines personnes telles que les étudiants ou personnes en mobilité professionnelle. ■

Syndic non-professionnel : Une organisation du travail indispensable pour une gestion efficace et sereine

A court ou moyen terme, le syndic non-professionnel doit être efficace pour intervenir au bon moment, du moins pas trop tard ! Pas si simple pourtant lorsqu'il y a la vie familiale, le travail, les loisirs, etc.

Eh oui ! N'en déplaise à certains, le syndic non professionnel a une vie en parallèle. La gestion de la copropriété, si intéressante soit-elle, n'est pas forcément (et heureusement !) la priorité malgré ce que voudraient certains des copropriétaires.

C'est pourquoi, il est essentiel que le syndic non-professionnel puisse être méthodique et organisé.

Dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, le syndic non-professionnel doit respecter des échéances « programmées », dont les principales sont :

- L'assemblée générale annuelle devant se tenir dans les six mois suite à la date d'arrêt des comptes.
- Les appels de fonds qui doivent être édités environ quinze jours avant leur date d'exigibilité.
- Etc.

En parallèle, il peut aussi avoir à gérer d'autres événements moins réguliers mais tout aussi importants qui, dans tous les cas, s'imposent à lui : mutation (vente d'un lot), sinistre ou panne divers, etc.

Dans cet article, quelques pistes méthodologiques à explorer pour une gestion sûre et sereine sans que le syndic non-professionnel ne s'épuise à la tâche et finisse par « laisser tomber ».

I. L'ESSENTIEL DU SYNDIC NON-PROFESSIONNEL : ÊTRE ORGANISÉ ET MÉTHODIQUE

1. Traitement des échéances régulières et prévisibles

Il est essentiel d'anticiper les échéances régulières comme la préparation de l'assemblée générale ou la réalisation des

appels de fonds comme indiqué précédemment.

Il ne faut jamais s'y prendre au dernier moment comme on le voit encore trop souvent car il est toujours plus facile de faire des erreurs et des oublis dans l'urgence.

Il faut anticiper pour mieux s'organiser et profiter de ses disponibilités même si elles ne coïncident pas toujours avec les échéances de la copropriété.

Ainsi, par exemple, il n'est pas obligatoire d'attendre que les comptes de la copropriété soient clôturés pour commencer à préparer l'ordre du jour de l'assemblée générale.

L'essentiel des points traités dans la convocation peut être préparé en début d'exercice.

Effectivement, de nombreuses questions à porter à l'ordre du jour sont récurrentes, d'autres – comme les travaux d'entretien et de rénovation – plus exceptionnelles mais pouvant être facilement anticipées. La convocation sera simplement finalisée au moment où les comptes de l'exercice clos seront prêts.

D'ailleurs, dans le cas où des travaux sont à prévoir et qu'il est nécessaire de les voter, il est indispensable de demander des devis bien en amont de l'envoi de la convocation d'assemblée générale (documents devant être joints obligatoirement en annexe).

Le conseil syndical pourra bien entendu aider le syndic à effectuer une mise en concurrence des entreprises.

Peur d'omettre des échéances ?

Sans citer de noms, il existe de très bons outils de planifications ou d'agendas sur lesquels l'enregistrement d'alertes est possible.

Prenons l'exemple des appels de fonds trimestriels (le plus souvent).

Les copropriétaires doivent avoir régularisé leurs charges à la date d'exigibilité votée en assemblée générale. Les appels de provisions doivent donc être envoyés en amont de celle-ci.

Trois semaines avant échéance, une simple alerte préprogrammée indiquant que c'est le moment de les préparer évitera tout oubli.

Il en va de même pour l'ensemble des appels de fonds à réaliser. Le mieux ? Une fois l'assemblée générale tenue, il suffit au syndic de reprendre le procès-verbal et de programmer l'ensemble des échéances votées. De cette manière, impossible d'oublier un appel de fonds. Le procès-verbal est la feuille de route annuelle du syndic, il ne faut pas l'oublier.

N.B. Le décret du 27 juin 2019 vient de modifier l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967 et permet désormais au syndic d'envoyer les appels de fonds aux copropriétaires par messagerie électronique. Attention, l'accord préalable du copropriétaire est toutefois nécessaire.

Autre exemple : la mise à jour des données du registre des copropriétés (www.arc-copro.com/b6en).

Le syndic a deux mois suite à l'assemblée

générale approuvant les comptes de l'exercice clos pour procéder à la mise à jour des données sur le site du registre.

Là aussi, cette procédure s'effectue annuellement donc pourquoi ne pas créer une alerte une fois que la date officielle de l'assemblée générale est connue ?

Attention ! A l'occasion de la mise à jour des données, le syndic ne devra pas oublier de renouveler son mandat si nécessaire (www.arc-copro.com/5nin).

Sans cela, la fiche synthétique ne sera pas à jour et le registre risque de considérer la copropriété dépourvue de syndic dès la date d'échéance du mandat précédent.

2. Traitement des tâches fréquentes mais plus fastidieuses

D'autres tâches tout aussi régulières sont toutefois plus fastidieuses.

L'une des principales est bien entendu la tenue de la comptabilité.

Pour que cela ne soit pas trop pénible, c'est simple. Il ne faut pas s'y prendre au dernier moment, mais régulièrement en se posant un temps pour effectuer les saisies comptables, au minimum une à deux fois par mois (en fonction de la taille de la copropriété).

Il est essentiel de s'imposer un rythme d'une part car la tenue de la comptabilité paraîtra moins laborieuse, et d'autre part car en cas d'erreur, il sera toujours plus simple de revenir sous un mois en arrière que sous douze mois, voire plus.

A ce titre, il ne faut pas oublier d'effectuer des rapprochements bancaires à fréquence régulière (trimestriellement et si possible avant chaque appel de fonds pour vérifier le paiement des copropriétaires).

Effectuer un rapprochement bancaire de manière périodique peut éviter de perdre beaucoup de temps (et parfois de se casser la tête à rechercher d'où vient l'erreur).

Ce n'est pas si compliqué que cela, pour vous aider : www.arc-copro.com/xipv.

La participation au « coaching simply syndic » proposé par Copropriété-Services

“

Il est essentiel d'anticiper les échéances régulières comme la préparation de l'assemblée générale ou la réalisation des appels de fonds.

Il faut anticiper pour mieux s'organiser et profiter de ses disponibilités même si elles ne coïncident pas toujours avec les échéances de la copropriété.

”

est également un bon moyen de s'imposer une régularité pour effectuer la comptabilité de la copropriété.

Ainsi au cours de plusieurs journées, des spécialistes de la tenue de la comptabilité de copropriété sur Simply Syndic accompagnent les syndics bénévoles à l'utilisation du logiciel et répondent à toutes leurs questions techniques comptables au fur et à mesure qu'ils saisissent leurs opérations.

Pour en savoir plus : www.arc-copro.com/pnsb

En complément, le syndic non-professionnel

doit bien entendu réceptionner les paiements des copropriétaires, préparer les bordereaux de remises et les déposer en banque, pointer les copropriétaires à relancer en cas de retard de paiement, etc.

Là aussi, il existe des moyens de gagner du temps, par exemple en incitant (car cela ne peut être imposé) les copropriétaires à régler leurs charges de copropriété par virement. Il suffira ensuite de consulter les mouvements en banque et de saisir au fur et à mesure ces règlements en comptabilité.

Il est aussi possible de mettre en place les prélèvements automatiques pour le paiement des fournisseurs (EDF, VEOLIA, etc.), mais pour cela il ne faudra pas oublier de consulter les conditions tarifaires proposées par la banque car cela peut avoir un coût.

3. Anticiper l'arrivée d'événements ponctuels

Afin de faire face au mieux et rapidement aux événements ponctuels parfois imprévus, c'est simple, le syndic doit là aussi être méthodique. Il doit ainsi anticiper et prévoir en cas de besoin.



Ainsi, le syndic non-professionnel peut mettre en place un annuaire des fournisseurs et entreprises des divers corps de métiers intervenants habituellement sur l'immeuble et des autres contacts à appeler en cas d'urgence (assureur, entreprises « bis » en cas d'indisponibilité des entreprises référentes).

Cette liste peut être fournie aux membres du conseil syndical qui pourront intervenir en cas d'urgence et/ou d'absence du syndic.

Le syndic peut également élaborer une base de données où seront centralisés les documents régulièrement demandés notamment dans le cadre des ventes : procès-verbal d'assemblée générale, carnet d'entretien, fiche synthétique, etc.

Celle-ci doit être mise à jour si nécessaire et peut être mise à disposition des copropriétaires via un extranet.

Le syndic non-professionnel doit également user de modèles types pré-enregistrés (à l'image de ceux disponibles dans la « Clé du syndic bénévole ») en version Word ou Excel qui permettent de rédiger directement les documents administratifs régulièrement demandés (état daté, attestation article 20-II, attestation de non recours d'assemblée générale, etc.).

Attention, la loi sur la copropriété évoluant régulièrement, il ne faut pas oublier de les mettre à jour !

II. UTILISER LES BONS OUTILS CORRESPONDANT À VOS BESOINS ET À CEUX DE LA COPROPRIÉTÉ

Outre la nécessité d'être méthodique et organisé, un syndic non professionnel peut aussi faciliter la gestion de sa copropriété en utilisant des logiciels adaptés et simples d'utilisation.

Le plus des outils proposés par l'ARC et sa coopérative technique ? Ils permettent un partage des informations et un véritable travail collaboratif. Chacun peut se les approprier et ils permettent de gérer une copropriété en toute sécurité. Il ne faut vraiment pas hésiter à les utiliser pour faciliter la gestion et la communication avec les autres copropriétaires.

1. Le logiciel comptable pour faciliter la tenue de la comptabilité

Comme évoqué plus haut, un certain nombre de syndics non professionnels appréhende particulièrement un aspect de leur mission : la tenue de la comptabilité.

Certains externalisent cette mission (parfois dans un cadre pas toujours très légal

Outre la nécessité d'être méthodique et organisé, un syndic non professionnel peut aussi faciliter la gestion de sa copropriété en utilisant des logiciels adaptés et simples d'utilisation.

et en tout cas pas sûr), cependant à l'ARC nous pensons qu'il est souhaitable pour le syndic d'assurer la gestion comptable et financière de sa copropriété en gardant toute son autonomie, en se formant et en s'entourant de conseils et d'outils adaptés à ses besoins et à ses connaissances.

L'un d'entre eux peut être l'utilisation d'un logiciel comptable, notamment si le syndic maîtrise les bases de la comptabilité (ce qui est préférable) et s'il veut garder une totale indépendance.

Le logiciel comptable de l'ARC est Simply Syndic.

Simple, efficace, élaboré et mis à jour régulièrement suite aux retours d'utilisation des adhérents, il permet de générer les appels de fonds, le grand livre comptable, les annexes comptables réglementaires et OBLIGATOIRES, etc.

La tâche du syndic est essentiellement la saisie des opérations (factures, règlements, etc.).

Une maintenance/assistance est présente en cas de difficultés.

Il existe deux versions, la version logiciel et la version en ligne. Cette dernière a l'avantage d'être complétée par un module « assemblée générale » qui permet de préparer et tenir les assemblées générales en toute sécurité juridique.

2. L'extranet pour faciliter l'archivage et la communication avec les copropriétaires

L'article 18, alinéa 6, de la loi du 10 juillet 1965 oblige les syndics professionnels à mettre à la disposition du syndicat des copropriétaires un espace numérique.

Même si ce n'est pas un impératif pour les copropriétés en gestion non professionnelle, la communication des informations de la copropriété à tous les copropriétaires est une chose essentielle et encore plus en gestion bénévole.

L'extranet est un outil innovant, permettant aux syndicats des copropriétaires d'avoir à disposition l'ensemble des documents relatifs à la gestion de leur copropriété.

Il permet de répondre à trois besoins primordiaux :

- présenter les événements essentiels de la copropriété ;
- faciliter les échanges entre copropriétaires et instances de gestion (syndic bénévole et conseil syndical) ;
- avoir accès aux documents essentiels de la copropriété et pouvoir les télécharger, en distinguant ceux nécessaires pour la gestion courante de ceux nécessaires en cas de mutation.

Avec un extranet, tous les copropriétaires peuvent consulter :

- les informations personnelles sur la gestion de leur compte (suivi des appels de fonds charges courantes et travaux, suivi du fonds de prévoyance et de l'avance de trésorerie) ;
- les documents à portée générale (procès-verbaux des assemblées générales, règlement de copropriété, carnet d'entretien...).

Ainsi par exemple, en cas de mutation – au moment de la promesse de vente – lorsque le notaire ou le copropriétaire vendeur demande un certain nombre de documents, le syndic a juste à leur indiquer de se rendre sur le site internet.

Outre son intérêt dans la diffusion des informations auprès du conseil syndical et de l'ensemble des copropriétaires, l'extranet est très utile au syndic pour l'archivage.

Effectivement, le syndic non professionnel et le conseil syndical y archivent et classent l'ensemble des documents

essentiels dans le suivi de la gestion courante de l'immeuble : par exemple, les convocations et les procès-verbaux de l'assemblée générale, le grand livre des comptes, le relevé général des dépenses des dernières années, etc.

L'ARC a mis en place pour ses adhérents syndics bénévoles (et conseillers syndicaux) un outil efficace pour la conservation et la gestion des archives : Copro-Net.

Ce service permet de mettre en ligne les documents de la copropriété comme un professionnel, et ceci à moindre coût pour le syndicat puisque ce service est compris dans l'adhésion collective à l'ARC.

3. OSCAR+, Copro-Devis et Copro-Gazelec pour vous aider à maîtriser les charges de copropriété

L'utilisation d'OSCAR+ et des autres sites de la boîte à outils de l'adhérent (notamment le plus connu, Copro-Devis), permet de réduire globalement les charges de 15 à 30 % dans les copropriétés où il n'y a jamais eu de mise en œuvre de plan d'action volontariste pour maîtriser et réduire les dépenses de copropriété.

a) OSCAR+

L'observatoire des charges porte sur l'étude approfondie de plus de 2 000 exercices comptables de copropriétés. Chaque jour, de nouveaux immeubles sont ajoutés à la base.

OSCAR+, dédié à la maîtrise des charges, est utilisé par tous ceux qui s'intéressent

à la copropriété, sans exception : syndics bénévoles, conseils syndicaux, copropriétaires, organismes collectifs.

Les syndics non professionnels ont ainsi à leur disposition :

- le **montant moyen/m²/an** de chacune des catégories de charges pour l'ensemble des immeubles enregistrés ;
- les **charges moyennes de copropriété** d'un échantillon d'immeubles ayant la même configuration sur le plan des services collectifs, pour permettre de mesurer la performance de l'immeuble en la comparant à la moyenne des charges d'un échantillon équivalent ;
- un **tableau de bord** comparant les données fournies par OSCAR+, avec les principaux ratios de la copropriété, accompagnés de signaux d'alerte lorsque les écarts avec OSCAR+ sont trop importants ;
- un **étalonnage** dynamique des charges totales ainsi que des charges de chauffage sur la base d'un étiquetage allant de A à G, à l'instar de ce qui existe pour la performance énergétique des immeubles ;
- des **ratios** moyens génériques et leur amplitude pour les contrats de maintenance, les consommations d'eau et de chauffage, et les augmentations annuelles.

b) Copro-Devis

Copro-Devis est une plateforme destinée aux syndics bénévoles (et aux conseillers syndicaux) qui permet d'**effectuer des appels d'offres relatifs à l'entretien et aux travaux dans leur copropriété** (aménagement, rénovation, entretien).

Le syndic bénévole peut ainsi :

- faire des appels d'offres en ligne ;
- connaître les références d'entreprises dans plus de 80 activités différentes ;
- faire des commandes de produits d'entretien ;
- connaître le tarif du fioul du jour négocié ;
- émettre un commentaire sur le sérieux d'une société référencée.

Copro-Devis regroupe un large éventail de professionnels de la copropriété : architectes, ascensoristes, assureurs, plombier, gardien, fournisseurs de climatisation, de compteurs d'eau, de contrôle d'accès, gérants d'espaces verts, de sécurité incendie, des travaux intérieurs et extérieurs, etc.

Les appels d'offres sont transmis automatiquement aux entreprises retenues par l'ARC. La plateforme avertit le syndic dès qu'une entreprise répond à l'appel d'offres.

A travers cet article, nous espérons vous avoir donné quelques idées pour gérer plus facilement votre copropriété. Mais attention, cette liste est non exhaustive, elle appelle à être complétée de votre expérience toujours très enrichissante. Vous utilisez d'autres outils ? N'hésitez donc pas à le partager avec les autres syndics bénévoles. Pour cela, envoyez vos idées à syndics.benevoles@arc-copro.fr, elles ne pourront être que source d'inspiration et de tranquillité pour les syndics bénévoles adhérents à l'ARC. ■



LES CHIFFRES ÉTONNANTS DE L'ANAH CONCERNANT L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

Depuis le 1^{er} janvier dernier, l'ensemble des copropriétés est censé être immatriculé. Selon les chiffres publiés par l'ANAH en juillet dernier, chargée du registre des copropriétés, seules 381 232 copropriétés sont répertoriées, représentant 9 860 225 lots à usage d'habitation.

Ces chiffres restent intrigants puisque l'ANAH estimait que sur le territoire français existaient entre 600 000 et 700 000 copropriétés, pour environ 9 millions de copropriétaires.

Les chiffres officiels présentés font apparaître moitié moins de copropriétés pour un nombre de lots conforme aux estimations. Ces chiffres imposent une consolidation que nous allons suivre de près.

Pour avoir plus de renseignements sur cette enquête, un article a été publié sur notre site internet, disponible à partir du lien suivant : : www.arc-copro.com/x814 ■

Êtes-vous concernés par l'obligation de procéder à une déclaration ICPE pour les chaudières d'une puissance comprise entre 1 et 2 MW ?

Les copropriétés dotées d'un chauffage collectif fourni par des appareils de combustion d'une puissance totale comprise entre 1 et 2 MW sont directement concernées par la mise en œuvre de la directive européenne 2015/2193 du 28 novembre 2015 transposée en France par l'arrêté 2018-704 du 3 août 2018 qui a abaissé de 2 MW à 1 MW le champ d'application de la réglementation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) des installations consommant du combustible solide, liquide ou gazeux (fioul domestique, gaz...).

Les premières opérations à réaliser pour les installations existantes avant le 20 décembre 2019 sont les suivantes :

- la déclaration auprès de la Préfecture avant le 20 décembre 2019 ;
- le premier contrôle périodique technique à réaliser dans la période de deux ans après la déclaration.

Il ne reste que peu de mois aux copropriétés concernées pour effectuer leur déclaration qui nécessite l'intervention d'un bureau d'études du fait de la complexité du dossier à constituer dont le montant de la prestation ne doit pas dépasser 1 500 euros HT. L'intervention d'un bureau d'études thermiques se justifie par la nécessité d'élaborer des plans tels que :

- un plan global dans l'environnement avec repérage des moyens de lutte contre l'incendie situé à 100 m ;
- un plan comportant la description générale de l'installation ;
- un plan décrivant les dispositifs de détection gaz et incendie.

La déclaration doit également préciser des informations sur les conditions d'évacuation des déchets, des eaux résiduaires, des effluents...

La déclaration de l'installation se fait via le CERFA N° 12571 que le syndic et le bureau d'études doivent remplir.

Une recommandation très importante : des bureaux d'études ou des chauffagistes ont commencé à faire des propositions de

devis d'un montant très élevé dans le cadre de la mise en œuvre de ces mesures. Ne vous laissez pas abuser et n'hésitez pas à nous les transmettre pour que nous en vérifions le bien fondé.

Pour tout besoin d'assistance, n'hésitez pas à contacter :

Copropriété Services au **01 40 30 42 82**
ou le pôle Rénovation-Energie de l'ARC
par mail à energie-eau@arc-copro.fr.



UNE ETUDE FORT INTERESSANTE DE LA REVUE L'ARGUS DE L'ASSURANCE

La revue *L'Argus de l'assurance* a publié en juin dernier les chiffres d'affaires des cabinets courtiers en assurance. Il a été démontré que lorsque les cabinets « standards » génèrent un chiffre d'affaires par salarié entre 161 000 et 166 000 euros, les filiales de syndic courtiers en assurance dégagent quant à elles entre 276 000 et 483 000 euros. Le record est obtenu par la filiale du groupe Loiselet et Daigremont qui génère, pour six salariés, 2 900 000 euros.

Notre analyse est que ces résultats sont obtenus du fait que

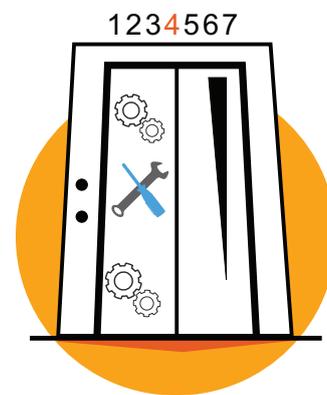
les gestionnaires de copropriété assurent des fonctions qui devraient être réalisées par des employés qui auraient dû être embauchés par les filiales. Nous avons saisi l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution pour qu'elle étudie de plus près la récupération des gestionnaire de copropriété pour assurer des missions d'agent en assurance.

Pour plus de détails sur cette étude, vous pouvez accéder à l'article publié sur notre site internet à partir du lien suivant :

www.arc-copro.com/yh2p

Les Mardis Techniques de l'ARC

La programmation du 4^{ème} trimestre 2019



Les Mardis Techniques

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

Ces formations sont dispensées par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par l'ARC, **dans les locaux de Copropriété-Services, au 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 avez reçu par mail ou en téléphonant au secrétariat de Copropriété-Services au **01 40 30 42 82**. Le règlement de votre participation est à faire sur place. ■

LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 4^{ème} TRIMESTRE 2019

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°
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 Dommages-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

Les consultations assurées par l'ARC et sa coopérative technique

L'une des préoccupations majeures de l'ARC et de sa coopérative technique, Copropriété-Services, est de permettre à l'ensemble de nos adhérents collectifs (conseillers syndicaux et syndics bénévoles) d'obtenir les renseignements nécessaires pour assurer efficacement leur mission.

Pour cela, l'ARC a développé différents outils tels qu'une revue trimestrielle, une lettre mensuelle d'information, des guides, des formations et des colloques, des supports informatiques, un site internet actualisé deux fois par semaine, un salon de la copropriété...

En parallèle, les adhérents peuvent bénéficier de consultations juridiques, techniques et comptables comprises dans l'adhésion et assurées par des experts de la discipline.

La plupart des consultations est assurée par des salariés de l'ARC embauchés à plein temps, permettant un suivi des dossiers lorsque cela est nécessaire.

Voici donc un tableau récapitulatif des consultations et permanences assurées par l'ARC et sa coopérative technique : Copropriété-Services.

Permanences et consultations assurées par l'ARC et Copropriété-Services			
Matière	Objet	Fréquence	Modalités
Droit	Toutes consultations juridiques : contrat de syndic, convocation de l'assemblée générale, pouvoirs du conseil syndical, fonds travaux...	Du lundi au jeudi, de 9h00 à 18h00, le vendredi de 9h00 à 17h30 soit par téléphone, soit par mail, soit sur rendez-vous (1h00).	<ul style="list-style-type: none"> Par téléphone, les adhérents collectifs peuvent obtenir une consultation sans prise de rendez-vous. Par mail, une réponse est fournie dans un délai maximal de dix jours. Par consultation physique, une prise de rendez-vous est nécessaire auprès de l'accueil de l'ARC.
Syndic bénévole	Toutes consultations liées à la gestion de la copropriété : élaboration de la convocation d'assemblée générale, gestion des impayés, reprise comptable...	Du lundi au vendredi, de 9h00 à 17h00, soit par téléphone, soit par mail, soit sur rendez-vous.	<ul style="list-style-type: none"> Par téléphone, les adhérents peuvent obtenir une consultation sans prise de rendez-vous. Par mail, une réponse est fournie dans un délai maximal de cinq jours. Par consultation physique, une prise de rendez-vous est nécessaire auprès du secrétariat de Copropriété-Services.
Architecte	Toutes consultations liées à la gestion du bâti : ravalement, isolation, élaboration de travaux, comparatif des offres...	Lundi, mercredi et vendredi matins de 9h30 à 13h00 : consultations physiques. Lundi et mercredi après-midi de 14h00 à 18h00 : consultations téléphoniques. Réponses par mail sous dix jours.	<ul style="list-style-type: none"> Par téléphone, les adhérents peuvent obtenir une consultation sans prise de rendez-vous. Par mail, une réponse est fournie dans un délai maximal de dix jours. Par consultation physique, une prise de rendez-vous est nécessaire auprès du secrétariat de Copropriété-Services.
Ascenseur	Toutes consultations liées au domaine de l'ascenseur : contrat de maintenance, entretien, travaux...	Permanences physiques assurée deux fois par mois, sur prise de rendez-vous, les lundis et mercredis matins.	Demande de prise de rendez-vous auprès du secrétariat de Copropriété-Services.

Chauffage	Toutes consultations liées au domaine du chauffage : contrat de maintenance, entretien, travaux, réduction des consommations énergétiques...	Lundi, mercredi et vendredi matins de 9h00 à 13h00 : consultations physiques. Lundi et vendredi après-midi de 14h00 à 17h30 : consultations téléphoniques. Réponses par mail sous dix jours.	La demande de prise de rendez-vous doit se faire auprès du secrétariat de Copropriété-Services.
Assistance à maîtrise d'ouvrage	Consultations qui relèvent de l'élaboration et du suivi des travaux : conception, étude, réalisation.	Du lundi au jeudi, de 9h00 à 18h00, le vendredi du 9h00 à 17h00 soit par téléphone, soit par mail, soit sur rendez-vous (1h00).	<ul style="list-style-type: none"> Par téléphone, les adhérents collectifs peuvent obtenir une consultation sans prise de rendez-vous. Par mail, une réponse est fournie dans un délai maximal de dix jours. Par consultation physique, une prise de rendez-vous est nécessaire auprès du secrétariat de Copropriété-Services.
Assurance	Consultations liées au domaine assurantiel : analyse des contrats, gestion des sinistres, identification des responsabilités...	Permanences assurées une fois par mois par une experte du secteur.	Consultations physiques sur rendez-vous à prendre auprès de l'accueil de l'ARC.
Comptabilité	Consultations sur l'analyse des comptes : écritures comptables, lecture des annexes, dispositions légales ou réglementaires.	Permanences assurées deux fois par mois par un expert du secteur.	Consultations physiques sur rendez-vous à prendre auprès du secrétariat de Copropriété-Services.
Equipements collectifs	Toutes consultations liées aux équipements collectifs : réseaux électriques, sécurité incendie, fibre optique...	Du lundi au jeudi, de 9h00 à 18h00, le vendredi du 9h00 à 17h00 soit par téléphone, soit par mail, soit sur rendez-vous (1h00).	<ul style="list-style-type: none"> Par téléphone, les adhérents collectifs peuvent obtenir une consultation sans prise de rendez-vous. Par mail, une réponse est fournie dans un délai maximal de dix jours. Par consultation physique, une prise de rendez-vous est nécessaire auprès du secrétariat de Copropriété-Services.
Géomètre expert	Consultations liées à toutes questions sur la propriété foncière : délimitation parcellaire, mesures, amélioration foncière, achat de parties communes, projet de surélévation ou construction, convention d'empiètement sur parcelles voisines, règlement de copropriété (EDD)...	Permanences assurées deux fois par mois, les jeudis après-midi de 14h00 à 18h00, par un expert du secteur.	Consultations physiques sur rendez-vous à prendre auprès de l'accueil de l'ARC.
Ingénieur Financier	Consultations liées à toutes questions sur les aides et le financement des travaux : emprunt collectif, subventions, préfinancements...	Permanences assurées une fois par mois par un expert du secteur, le premier mardi matin de chaque mois de 9h00 à 13h00.	Consultations physiques sur rendez-vous à prendre auprès du secrétariat de Copropriété-Services.

Pour contacter l'ARC, il suffit de composer le numéro suivant : **01 40 30 12 82** et pour la coopérative technique, le : **01 40 30 42 82**.

Par ailleurs, l'ARC a mis à la disposition de ses adhérents un portail qui permet d'accéder à plus de dix outils numériques pour réaliser notamment des appels d'offres, élaborer un contrat type de syndic, maîtriser les charges, communiquer avec les copropriétaires...

Pour cela, il suffit de se rendre sur l'adresse suivante et d'indiquer ses identifiants :

<https://www.leportaildelarc.fr>

En cas de difficultés techniques, vous pouvez contacter le service d'assistance en composant le numéro de l'ARC, option 1. ■



Les permanences juridiques locales dispensées par l'ARC

En parallèle des consultations dispensées au siège de l'ARC, notre association tient plusieurs permanences locales permettant à tous publics de bénéficier de conseils juridiques au plus proche de chez eux.

Voici les nouvelles modalités d'accès pour les adhérents et les non-adhérents.

PERMANENCES LOCALES	LIEU	JOURS ET HORAIRES
Saint Denis (93)	Maison de la vie associative : 19 rue de la boulangerie 93200 Saint-Denis	Tous les lundis de 14h à 17h sans rendez-vous
Nanterre (92)	Salle de l'école Elsa Triolet : 130 rue Salvador Allende 92000 Nanterre La salle est en retrait de 150m de la rue. Possibilité de garer un véhicule en s'engageant dans la voie menant à l'école et en demandant au gardien d'abaisser le plot devant l'accès du parking de l'école.	Tous les mercredis de 9h à 12h sans rendez-vous
Cergy (95)	4 avenue du Jour - 95800 Cergy-Saint-Christophe	Tous les 1 ^{ers} et les 3 ^{èmes} mercredis de chaque mois de 14h30 à 17h30 sans rendez-vous
Créteil (94)	Maison des Associations de Créteil dans le Val de Marne située au 1,rue François Mauriac - 94000 Créteil	Tous les jeudis de 14h à 18h sans rendez-vous (sauf pendant les vacances scolaires fermeture 16h45)
Rosny-sous-Bois (93)	Maison des Projets Claude Naissant : 23 rue du Général Gallieni 93110 Rosny-sous-Bois.	Tous les 4 ^{èmes} mercredis de chaque mois de 15h à 18h sur rendez-vous au 01 48 12 27 85 maisondesprojets@mairie-rosny-sous-bois.fr

ATTENTION
Compte tenu de l'implantation du nouveau siège social de l'ARC, la permanence de Boulogne a été supprimée.

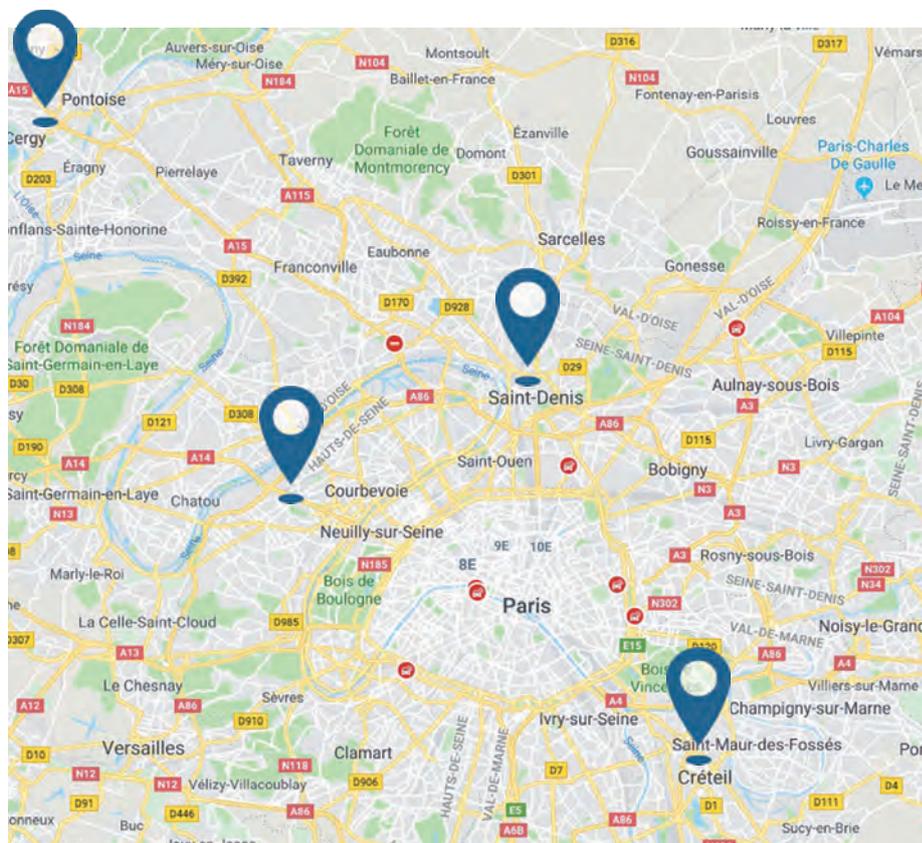
Modalités de consultation

Pour les adhérents collectifs, la durée de la consultation est d'une heure.

Pour les adhérents individuels et pour les non-adhérents la durée de la consultation est de trente minutes.

Le tarif de la consultation pour les non-adhérents est de 24 euros.

Pour plus de renseignement concernant le fonctionnement des permanences locales vous pouvez nous contacter au 01 40 30 12 82 ou par courriel à contact@arc-copro.fr



Obligation de rechercher la présence d'amiante avant travaux



Question : Les diagnostics de recherche d'amiante avant travaux sont-ils obligatoires pour tous les immeubles ?



La réponse de l'expert :

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'obligation de réaliser un diagnostic de recherche d'amiante préalablement à toute intervention sur des matériaux, des équipements, des matériels ou des articles susceptibles de se traduire par des risques d'exposition des travailleurs a été étendue et renforcée par la loi Travail ce qui s'est traduit par un amendement du Code du travail (articles L.4412-2, R.4412-97 à R.4412-97-6) et la publication du décret 2017-899 du 9 mai 2017 définissant 6 domaines d'activités dont l'un d'entre eux concerne directement les immeubles bâtis (et donc les copropriétés) et annonçant la publication d'un décret d'application avant le 1^{er} octobre 2018.

Cet échéancier de mise en œuvre n'ayant pas été respecté, un nouveau décret 2019-251 du 27 mars 2019 a été publié et annonçait une date de mise en œuvre le 1^{er} mars 2019 sous réserve de la publication d'un arrêté d'application qui n'a été publié au JORF (Journal Officiel) que le 18 juillet 2019.

Les diagnostiqueurs profitent de ce flou pour proposer des diagnostics dont les montants, indexés sur le nombre de prélèvements imposés par eux, peuvent représenter des montants très importants (15 000 euros pour le ravalement de trois immeubles par exemple).

Les abus s'appuient sur le nombre de prélèvements imposé par les diagnostiqueurs mais aussi sur le bien fondé de réaliser ce diagnostic. On voit apparaître par exemple des réalisations de diagnostic au titre des opérations de maintenance des ascenseurs ou autres équipements collectifs ce qui n'est pas du tout justifié.



RECOMMANDATIONS DE L'ARC

Le repérage d'amiante avant travaux est devenu une nouvelle « pépite » en matière de pratiques abusives des diagnostiqueurs sous l'égide ou la bienveillance des syndicats professionnels.

Plusieurs articles sont consultables sur notre site internet à ce sujet et en particulier sur ce qu'il convient de faire lorsque le conseil syndical détecte des réalisations de diagnostic non validées par la copropriété lors de la vérification des comptes de l'exercice écoulé.

Voir par exemple l'article *Comment faire retirer des comptes de la copropriété des factures de diagnostics non obligatoires ?* à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/edie.

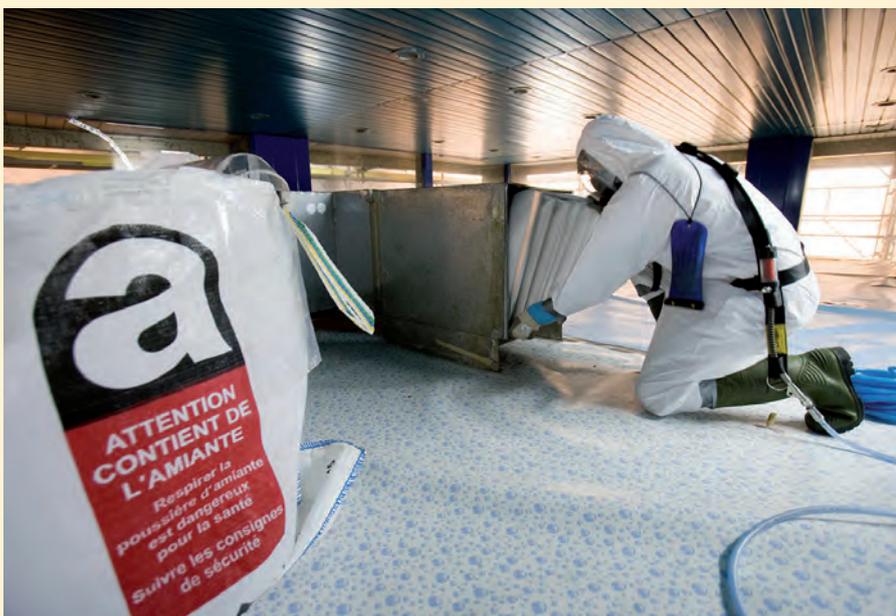
Il convient dans un premier temps de :

- s'assurer au préalable que cette mesure s'applique à votre immeuble ce qui n'est pas le cas si la date du permis de construire est postérieure au 1^{er} juillet 1997 ;
- vérifier que le DTA (Dossier Technique Amiante) a bien été actualisé suite à la parution du décret de 2011 (voir article du site internet : www.arc-copro.com/jrs4) ;
- examiner si la zone concernée par des travaux de rénovation et de réfection a été inspectée dans le cadre du DTA et si ce dernier signale la présence d'amiante sur des éléments du bâti (matériaux) et/ou des équipements collectifs ;

- vérifier que les interventions des entreprises portent effectivement sur des travaux de rénovation, de réhabilitation, d'aménagement et de démolition pouvant présenter un risque pour leurs employés.

Si la zone a été inspectée lors de la réalisation du DTA, certes de manière visuelle, mais n'a pas détecté d'amiante, nous estimons qu'il n'est pas nécessaire de réaliser le diagnostic de recherche d'amiante avant travaux.

Par contre, si la zone concernée n'a pas été inspectée ou si le DTA signale la présence d'amiante, il est indispensable de procéder à ce repérage afin de ne pas courir le risque d'une interruption du chantier si les entreprises mettent en avant leur « droit au retrait ». ■



Absence de syndic !



Question : *Ma copropriété n'a plus de syndic, que pouvons-nous faire ?*



La réponse de l'expert :

Il faut distinguer entre deux situations qui sont explicitées à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965.

D'abord, il y a la situation où le mandat du syndic est arrivé à son terme ou bien le syndic a démissionné sans qu'il ne convoque d'assemblée générale pour le remplacer. La copropriété se retrouve de fait sans syndic.

L'article 17, alinéa 4, prévoit alors que tout copropriétaire peut convoquer une assemblée aux fins d'élire un nouveau syndic.

Le copropriétaire s'aidera de la feuille de présence, annexe du procès-verbal d'assemblée générale, afin d'avoir les adresses des copropriétaires à convoquer.

L'ordre du jour de cette assemblée portera uniquement sur la constitution du bureau et la désignation du syndic.

Ce même article avance également la possibilité pour tout intéressé de saisir le président du Tribunal de Grande Instance (TGI) sur requête afin qu'il nomme un administrateur provisoire.

Cet administrateur peut tout autant être un copropriétaire qu'un syndic professionnel.

L'article 47 du décret du 17 mars 1967 définit sa mission, qui est notamment d'assurer la passation des archives du syndicat avec l'ancien syndic et de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic pour la copropriété. Il n'aura donc normalement qu'un rôle de transition.

Il y a ensuite la situation où l'assemblée générale a eu lieu, mais n'a pas réussi à élire un syndic.

Cela peut être le cas si le syndic en place n'est pas réélu et qu'aucun autre contrat de syndic n'est à l'ordre du jour ou qu'aucun syndic n'a obtenu une assez grande majorité pour être désigné.

A ce moment-là, l'article 17, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que certaines personnes (les copropriétaires, le conseil syndical, le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble) peuvent saisir sur requête le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble. Il désigne alors un syndic judiciaire pour une mission ne pouvant excéder trois ans.

Sa mission est la même que celle du syndic ordinaire, il administre la copropriété (article 46 du décret du 17 mars 1967). Deux mois avant la fin de sa mission, il doit convoquer une assemblée générale.

Concernant les formalités de la requête, celle-ci devant être adressée au Tribunal de Grande Instance, le concours d'un avocat est obligatoire. La requête doit préciser la raison pour laquelle le demandeur sollicite que des mesures soient prises. La procédure n'étant pas contradictoire, les parties ne sont convoquées à aucune audience.

L'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé par l'administrateur/le syndic désigné par le président du Tribunal de Grande Instance à tous les copropriétaires. Les frais engagés à l'occasion de cette procédure de désignation judiciaire seront répartis entre l'ensemble des copropriétaires sur la base des charges communes générales.

Attention, les honoraires d'un administrateur provisoire ou d'un syndic judiciaire qui sont des charges générales peuvent peser lourd sur la copropriété. En effet, seul le juge fixe unilatéralement leurs honoraires par une ordonnance de taxe et ils ne sont en aucun cas encadrés par le contrat type de syndic, ce qui a pour conséquence qu'ils sont beaucoup plus élevés que ceux d'un syndic traditionnel. ■



MAIS POURQUOI LE MÉTIER DE GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ N'A PAS GRAND SUCCÈS ?

De nombreux cabinets de syndics sont en manque de gestionnaire avec un turnover important se retrouvant en l'espace de six mois avec pas moins de trois gestionnaires différents pour une même copropriété. Lorsqu'on interroge les présidents des chambres professionnelles ou les directeurs d'instituts, la réponse est que l'ARC donne une mauvaise image de la profession, dissuadant aussi bien les étudiants d'opter pour cette filière que les employés de cabinet à gérer des copropriétés. Bien évidemment, cette approche est loin d'être la réelle cause. Son origine se trouve dans le fait que les gérants de cabinet acculent les gestionnaires afin d'augmenter leur productivité. Leur stratégie consiste à leur réclamer de faire toujours plus tout

en maintenant leur rémunération. C'est ainsi que de nombreux gestionnaires se retrouvent seuls à gérer plus de 70 copropriétés, devant traiter aussi bien les questions juridiques, techniques que comptables. Plus encore, ils doivent aussi assurer des fonctions de commerciaux y compris pour vendre des produits et services des filiales du groupe. C'est ainsi qu'ils se retrouvent contraints en assemblée générale de faire la promotion de services inutiles tels que l'assistance 24h/24, 7j/7 ou bien encore d'assurer des tâches qui devraient être réalisées par un salarié des filiales du syndic. Pour avoir plus de détail sur cette situation, vous pouvez consulter notre article à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/2bb2 ■

Les propriétaires d'un lot situé au rez-de-chaussée peuvent-ils être légalement dispensés des charges d'escalier ?



Question : Un propriétaire d'un lot situé au rez-de-chaussée peut-il légalement être dispensé par le règlement de copropriété de toute participation aux charges afférentes à l'escalier ?



La réponse de l'expert : Effectivement certains règlements de copropriété comportent une clause dispensant les propriétaires des lots situés au rez-de-chaussée de toute participation aux charges de l'escalier. Elle peut prendre la rédaction suivante : « Les lots N° 10, 11, 12 situés au rez-de-chaussée seront dispensés de toute charges relatives à l'escalier ».

En cas de contradiction ou silence du règlement, l'escalier est présumé par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, comme constituant une partie commune générale.

L'escalier, faisant partie du gros œuvre et de la structure du bâti, est communément défini par le règlement de copropriété soit en partie commune générale, soit en partie commune spéciale.

En toute hypothèse, l'escalier ne peut être considéré comme un équipement commun, à l'instar du tapis d'escalier ou de tout autre revêtement superficiel.

Il en découle que les charges y afférentes ne seront pas réparties en fonction de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir en fonction du critère de l'utilité, mais bien sur la base des tantièmes généraux.

L'escalier, une partie commune générale

C'est la situation la plus commune : le règlement de copropriété précise que l'escalier est une partie commune générale.

Dans ce cas, et conformément au règlement de copropriété, les charges y afférentes seront réparties sur l'ensemble des copropriétaires, y compris les propriétaires des lots situés au rez-de-chaussée (commerces ou habitation) et ceux ne disposant que d'un seul lot accessoire (emplacement de parkings par exemple), sur la base des tantièmes de charges générales. Peu importe donc que ces mêmes copropriétaires n'utilisent pas ces escaliers pour accéder à leurs lots privatifs.

Deuxième situation : le règlement de copropriété ne mentionne pas explicitement l'escalier et ses éléments en tant que partie commune. Dans ce cas, il convient d'appliquer le texte de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui qualifie par présomption, « dans le silence ou la contradiction des titres », l'escalier comme partie commune.

Les conséquences sont les mêmes que celles citées plus haut : les dépenses liées à l'entretien et la conservation de cet escalier sont ventilées entre tous les copropriétaires, sur la base des tantièmes de charges communes générales.

L'escalier, une partie commune spéciale

Troisième situation : une qualification par le règlement de copropriété de partie commune spéciale.

Il est possible, quoique rare, que l'escalier soit explicitement défini comme faisant partie intégrante de parties communes spéciales d'un bâtiment particulier.

Le règlement peut donc comporter une clause de ce type : « dans chaque escalier, les dépenses d'entretien et de réfection totale ou partielle de l'escalier, de sa cage, de ses appareils d'éclairage et, en général, toutes les parties affectées au service des étages seront supportées par les propriétaires des appartements ou chambres en étage de chaque escalier ».

Cette clause du règlement est tout à fait régulière :

- Dès lors, le règlement de copropriété prévoyait explicitement une répartition de charges spéciales (sans qu'il ne prévoie au préalable une qualification de l'escalier comme partie commune spéciale) : Cass 3^{ème} civ, 1^{er} avril 1987.
- Dès lors que le règlement de copropriété en définit explicitement sa définition en partie commune spéciale : Cour de cassation, 14 septembre 2017.

En l'occurrence, le copropriétaire, qui refusait de s'acquitter des deux appels de fond relatifs aux travaux de la cage d'escalier, avait engagé une action en exemption de charges contre le syndicat des copropriétaires.

La Cour de cassation lui a donné droit après avoir vérifié que le règlement de copropriété qualifiait bien l'escalier et ses accessoires comme une partie commune spéciale, dont la dépense devrait être répartie auprès des seuls lots des étages.

Ainsi, en l'espèce, le règlement définissait l'escalier selon la rédaction suivante :

« Dans chaque escalier, les parties communes à quelques copropriétaires seulement comportent : l'escalier, sa cage, ses accessoires, les appareils d'éclairage de cet escalier et, en général, toutes les parties affectées au service

des étages. Ces parties appartiendront aux propriétaires d'appartements ou chambres en étage seulement, les propriétaires des lots au rez-de-chaussée n'ayant pas en faire usage [...] ».

Cette dispense de charges liées à l'escalier des lots du rez-de-chaussée semble être conditionnée dans ce dernier jugement par l'existence au préalable de la qualification de partie commune spéciale, ainsi que d'une répartition des charges.

Cette obligation est confirmée par l'introduction de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 issue de la loi ELAN du 23 novembre 2018 selon lequel « la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles ». ■



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

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	994.5			2019	0.86%	0.87%	

• (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
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
2019	1728							

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 raccord=	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	101.7	98.2						

• (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	124.0	124.3	124.6								

• (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	133.2	131.9						

• (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	130.7	129.9						

• (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	129.5	129.1	128.8							

• (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 raccrd t=	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	106.5	106.4	106.2	105.6	104.4						

• (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	108.3	108.1	107.8	106.9	105.2						

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur													
2017	01/12/15, Coef de raccrd t=	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	105.59	106.35					

• (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
La convocation d'assemblée générale	Laura LIPPMANN	Jeudi 3 octobre 2019
La location meublée	Karine ALVES	Jeudi 10 octobre 2019
SALON DE L'ARC - Jeudi 17 octobre 2019		
La gestion des contrats en copropriété	Emmanuelle WIRTH	Jeudi 24 octobre 2019
La surélévation et le droit à construire en copropriété	Emmanuel JAUNEAU	Jeudi 31 octobre 2019
L'adaptation du règlement de copropriété suite à la loi ELAN	Nadia GUEBLI	Jeudi 7 novembre 2019
Participation d'une copropriété à une ASL	Emmanuelle WIRTH	Jeudi 14 novembre 2019
Conseil syndical : missions et pouvoirs	Christophe GRAND	Jeudi 21 novembre 2019
Gardiens et employés d'immeuble : organisation du travail, changements possibles et modification du contrat de travail	Martine WAKIN	Jeudi 28 novembre 2019
Syndics bénévoles : anticiper la préparation de son assemblée générale	Virginie GUIHARD	Jeudi 5 décembre 2019
Savoir acter les décisions comptables prises en assemblée générale (Réservé aux syndics bénévoles)	Laurence VILSALMON	Jeudi 12 décembre 2019
Elaborer son plan pluriannuel de travaux	Camille MOREL	Jeudi 19 décembre 2019
Jeudi 26 décembre 2019 / Pas de formation		
Le changement d'affectation d'un lot en copropriété	Emmanuel JAUNEAU	Jeudi 2 janvier 2020
Nouvelle réglementation : individualisation des frais de chauffage	Eric PALLU	Jeudi 9 janvier 2020

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 :

