

# La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété



N° 127

## DOSSIER

### Les questions à inscrire et à supprimer dans l'ordre du jour de votre prochaine assemblée générale

(p. 11)



ACTUALITÉ	ÉVÉNEMENT	DROIT	GESTION
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les principales réformes de l'ordonnance « Copropriété »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Colloque sur les évolutions issues de la loi ELAN et de l'ordonnance « Copropriété »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La gestion des mandats de vote en assemblée générale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La convention d'honoraires de l'avocat et le syndicat des copropriétaires</li> </ul>

## ÉDITORIAL

### ACTUALITÉS

- Les principales avancées de l'ordonnance « Copropriété »
- i** Un plan pluriannuel de travaux retoqué logiquement par le Conseil d'État

### ÉVÉNEMENTS

- Quatrième journée écolière**  
Conseil syndical : comment assurer un contre-pouvoir efficace face à son syndic
- i** Le 11<sup>ème</sup> salon de l'ARC, un grand succès sur tous les plans
- Une journée de formation réservée aux adhérents sur les réformes de la copropriété issues de l'ordonnance et de la loi ELAN

### DOSSIER

- Les questions à inscrire et à supprimer dans l'ordre du jour de votre prochaine assemblée générale
- i** Les assemblées générales risquent de devenir des usines à gaz

### VRAI/FAUX

- Vrai/faux sur le contrat type de syndic et sa mise en concurrence ?

### DROIT

- Les mandats de vote en assemblée générale
- i** Le consentement exprès du copropriétaire doit être préalable à la réception dématérialisée des documents
- Distinctions et similitudes entre droit de propriété et droit de jouissance
- i** La FNAIM prendrait-elle ses rêves pour des réalités ?
- JURISPRUDENCES PRATIQUES :**  
Charges de copropriété : répartition et recouvrement

### BAILLEURS

- La location meublée touristique est-elle compatible avec une clause d'habitation bourgeoise prévue au règlement de copropriété ?

<b>3</b>	<b>GESTION</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	La convention d'honoraires de l'avocat et le syndicat des copropriétaires	31
<b>4</b>	<b>i</b> Un rappel de la réalité juridique en matière de frais de recouvrement des charges	33
<b>7</b>	Comment vérifier si votre copropriété est concernée par l'individualisation des frais de chauffage	34
<b>8</b>	<b>i</b> Les administrations plantent leur propre ministère	37
	<b>ASSURANCE</b>	<b>38</b>
	Garantie décennale : la mise en oeuvre de l'assurance dommages-ouvrage (DO) en cas de sinistre	38
	<b>i</b> Mais pourquoi le métier de gestionnaire de copropriété n'a pas grand succès ?	40
	<b>COPROPRIÉTÉ-SERVICES</b>	<b>41</b>
	Les Mardis Techniques de l'ARC La programmation de janvier à avril 2020	41
	<b>VIE DE L'ASSOCIATION</b>	<b>42</b>
	Suis-je en mesure de devenir syndic non-professionnel de ma copropriété ?	42
	Vidéos de l'expert : rétrospective de l'année 2019	43
	<b>i</b> Des syndicats bénévoles qui n'ont rien à envier aux syndicats professionnels	43
<b>11</b>	<b>LE COIN DE L'EXPERT</b>	<b>44</b>
	<b>Vos questions : les réponses de nos experts</b>	
	• Résiliation en cours de contrat d'une offre collective de marché de gaz ou d'électricité	44
	• Sanitaires dans les anciennes chambres de service	44
	• Permis de construire sur le terrain voisin de ma copropriété	45
<b>18</b>	<b>ADRESSES ARC RÉGIONALES</b>	<b>46</b>
<b>18</b>	<b>CHIFFRES ET INDICES</b>	<b>47</b>
<b>20</b>	<b>FORMATIONS</b>	<b>48</b>

## 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](mailto:contact@arc-copro.fr) - Site internet : [www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

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

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

Dépôt légal : Janvier 2020 - 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 2020

Excellente année 2020 à tous les adhérents de l'ARC



Cher(e)s adhérent(e)s,

Comme vous l'avez peut-être constaté, notamment au travers de notre site internet, l'ordonnance « Copropriété » du 30 octobre dernier a été publiée, apportant de nombreuses évolutions aux textes d'origine du 10 juillet 1965, qui ne gardent que très peu d'articles qui remontent à cette date.

Le point fort de cette ordonnance est sans aucun doute la consécration du conseil syndical et de son président puisqu'au-delà de renforcer leurs pouvoirs notamment vis-à-vis du syndic en place, leur est attribué une faculté de gestion de la copropriété.

Ces évolutions s'expliquent en partie par une démarche acharnée de l'ARC, tout d'abord auprès des parlementaires lors des négociations sur la loi ELAN, puis ensuite auprès du ministère de la Justice dans le cadre de l'ordonnance « Copropriété ».

Notre intervention a consisté à démontrer les abus, voire les illégalités commis quotidiennement par les syndics qui préjudicient au fonctionnement et aux finances des copropriétés sans que ne soient prévues par la loi de sanctions ou de recours simple pour demander réparation.

En définitive, l'ordonnance apporte de nombreuses avancées avec comme toujours des dispositions malencontreuses qui n'ont pour but que de répondre aux lobbys des chambres professionnelles des syndics.

A ce titre, l'ordonnance prévoit une disposition qui permet aux syndics de proposer au syndicat des copropriétaires des prestations de services qui n'entrent pas dans leur mandat.

Une petite ouverture que la FNAIM a traduit comme pouvant à présent soumettre des services de garde d'enfants ou de chiens (voir le communiqué de presse du 31 octobre 2019).

Un véritable poisson d'avril en ce début d'année 2020 puisque l'ordonnance permet de proposer des services qui concernent l'objet du syndicat qui n'est pas à notre connaissance celui d'une maternelle !

C'est face à ce type d'abus et au risque d'interprétations partiales des dispositions légales que l'ARC se doit d'être proactive en proposant en premier lieu à nos adhérents d'être à jour des connaissances afin d'être efficaces dans leur mission.

Pour cela, un hors-série de cinquante pages publié par l'ARC est joint à cette revue et reprend chacune des dispositions de l'ordonnance en les expliquant et en apportant nos commentaires.



Les parlementaires doivent encore ratifier au cours du premier trimestre 2020 les textes adoptés par le gouvernement. Donc vigilance !

A noter, nous organiserons deux colloques pour nos adhérents dont l'un concerne les évolutions de la loi du 10 juillet 1965 suite à la loi ELAN et à l'ordonnance « Copropriété » et un second sur le thème : Conseil syndical, comment être un contre-pouvoir efficace face à son syndic ?

Vous trouverez l'ensemble des renseignements liés à ces deux journées en pages 8 et 10 de cette revue.

Alors que l'ARC travaille à présent sur les décrets d'application des dispositions issues de l'ordonnance « Copropriété », en parallèle, nous menons un autre « combat » pour que soit annulé l'arrêté du 6 septembre 2019 qui impose à la quasi-totalité des copropriétés équipées en chauffage collectif d'installer des équipements d'individualisation des frais de chauffage sous peine de payer une amende annuelle de 1 500 euros par logement !

En effet, comme on l'explique dans un dossier publié en page 34 de cette revue, cette mesure qui peut paraître intéressante s'avère dans les faits être contreproductive et inefficace.

Pour cela, nous avons engagé un recours gracieux auprès des ministères signataires de cet arrêté et, à défaut de sa suppression, nous saisirons le tribunal administratif pour demander son annulation.

Chers adhérents, comme vous le constatez, l'année 2020 commence à plein régime, sachant que nous projetons de développer tout au long de l'année de nombreux nouveaux outils pour permettre aux conseillers syndicaux et syndics bénévoles d'être encore plus performants.

L'élection du conseil d'administration aura lieu au mois de juin 2020. Si vous souhaitez postuler pour être membre du Conseil d'Administration et connaître à quoi cela vous engage, je vous invite à prendre contact avec moi pour en discuter librement.

Il ne reste plus, au nom du Conseil d'Administration, des salariés, des bénévoles de l'ARC et de moi-même, qu'à vous souhaiter une excellente année 2020, avec une bonne santé pour votre copropriété avec la nouvelle « ordonnance ». ■



Gérard Andrieux  
Président de l'ARC

# Les principales avancées de l'ordonnance « Copropriété »

Le 30 octobre dernier a été publiée l'ordonnance n° 2019-1101 portant réforme du droit de la copropriété et des immeubles bâtis.

Ce texte qui a été porté par le ministère de la Justice avait deux principaux objectifs qui étaient d'introduire les principes phares consacrés par la jurisprudence ainsi que de faciliter le vote des travaux, consolidé par la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux qui devait être la base pour déterminer la cotisation annuelle du fonds travaux.

En dernière minute, le Conseil d'Etat a retoqué toutes les dispositions prévues initialement dans l'ordonnance concernant le plan pluriannuel de travaux pour motif, semble-t-il, d'inconstitutionnalité.

Vraisemblablement, un nouveau projet devrait être soumis au Parlement, lors de la ratification de cette ordonnance. En définitive, cette ordonnance a non seulement repris les arrêts de principe concernant le droit de la copropriété, mais a aussi complété la loi du 10 juillet 1965 en ajoutant et en supprimant des dispositions. Ce texte a été débattu au cours de nombreuses réunions au

sein du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) dans lequel siègent notamment les présidents des chambres professionnelles des syndicats, ainsi que l'ARC en tant que personne qualifiée.

L'objectif pour l'ARC était de prévoir des dispositifs qui non seulement améliorent la gestion des copropriétés, responsabilisent davantage les syndicats professionnels, mais renforcent également les pouvoirs du conseil syndical et de son président.

A travers cet article, nous allons reprendre les évolutions majeures issues de l'ordonnance « Copropriété » qui entreront en vigueur pour la plupart à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020 et invitons les lecteurs à prendre

connaissance du fascicule joint à la revue qui reprend l'ensemble des dispositions en apportant nos commentaires et préconisations.

Rappelons qu'il s'agit d'une première étape puisque la loi ELAN a prévu une deuxième ordonnance qui doit codifier l'ensemble des dispositions légales et réglementaires liées au droit de la copropriété à travers un véritable « Code ».

## a. Adaptation du règlement de copropriété

Face aux nombreux recours liés aux contestations des charges et aux modalités de répartitions, l'ordonnance impose

les quotes-parts affectées à chacun des lots en fonction des parties communes spéciales.

## b. Pouvoir donné au président du conseil syndical d'agir judiciairement à l'encontre du syndic en place en cas de carence ou d'inaction

Une des difficultés majeures dans la gestion des copropriétés est l'impossibilité pour le syndic des copropriétaires d'assigner le syndic en place en cas de carence ou d'inaction.

En effet, il faudrait que le syndic qui est le seul représentant légal du conseil syndical des

copropriétaires s'auto-assigne, ce qui est une aberration.

Pour répondre à cette situation, l'ordonnance a prévu que l'assemblée générale puisse donner pouvoir au président du conseil syndical pour qu'il engage une action judiciaire à l'encontre du syndic en place en cas de carence ou d'inaction avérée.

Par ailleurs, en cas de défaut par le syndic d'imputation des pénalités de retard sur ses honoraires annuels pour cause d'absence de remise des docu-

ments demandés par le conseil syndical dans le délai d'un mois, le président peut demander au président du tribunal judiciaire de condamner le syndic au paiement de ces pénalités.

Cette procédure judiciaire qui ne nécessite pas de faire appel à un avocat peut être engagée à l'initiative du président du conseil syndical, sans obtenir au préalable une validation par l'assemblée générale.

## c. Faciliter le recouvrement des impayés de charges

Afin de résorber les impayés sans être contraints d'engager une action judiciaire, l'ordonnance prévoit qu'en cas de vente de parties communes survenue posté-

*L'objectif pour l'ARC était d'inscrire dans l'ordonnance des dispositifs qui non seulement améliorent la gestion des copropriétés, responsabilisent davantage les syndicats professionnels, mais renforcent également les pouvoirs du conseil syndical et de son président.*

de préciser dans le règlement de copropriété, lorsqu'elles existent, les parties communes spéciales et à jouissance privative.

Par ailleurs, doit être également indiquée la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Les notions d'utilité « objective » des charges et d'« individualisée » notamment pour l'installation de compteurs d'eau ou de chauffage ont été introduites. Ces mesures imposent une nouvelle adaptation du règlement de copropriété qui dans certains cas nécessite de faire appel à un géomètre afin qu'il précise les modes de calcul utilisés pour déterminer

rieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance, la quote-part revenant à chaque copropriétaire devra de droit être réduite du total des sommes exigibles auprès du syndicat des copropriétaires. Cette mesure est une véritable avancée puisque le texte actuel permet à un copropriétaire débiteur de réclamer l'intégralité du versement de sa quote-part du prix de vente de la partie commune, sans que l'on puisse déduire ses impayés. Par ailleurs, le syndic peut sans autorisation préalable de l'assemblée générale inscrire une hypothèque sur le lot d'un copropriétaire débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, en consentir la mainlevée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.

#### **d. Nouvelles conditions de nomination, démission et révocation du syndic en place pour les contrats conclus postérieurement à l'entrée en vigueur du contrat type**

La rédaction actuelle de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 souffre d'une imprécision concernant les droits du syndicat des copropriétaires à révoquer le syndic en cours de mandat en nommant un nouveau cabinet.

L'ordonnance a précisé les règles en définissant dans quelle mesure le syndic en place est en droit de réclamer judiciaire-

ment une indemnité en cas de nomination d'un nouveau syndic.

Par ailleurs, sont précisées les possibilités de démission du syndic en cours de mandat ou de sa révocation pour faute votée par l'assemblée générale.

Compte tenu de ces nouvelles règles, le conseil syndical devra être vigilant avant de révoquer le syndic en place par la nomination d'un nouveau cabinet.

#### **e. Suppression de la possibilité de dispense de compte bancaire séparé pour les copropriétés de moins de seize lots**

Il aura fallu plus de 50 ans pour qu'enfin l'ordonnance impose à l'ensemble des copropriétés de disposer d'un compte bancaire séparé sans dérogation possible.

En effet, même les syndicats des copropriétaires de moins de seize lots, qui jusqu'alors pouvait voter une dispense, devront être détenteurs d'un compte bancaire séparé sans pouvoir accepter d'avoir un compte individualisé dont le titulaire serait le syndic.

#### **f. Maintien du principe du contrat type réglementaire avec la mise en place d'amende administrative**

Ce point est important car les chambres professionnelles ont interprété à leur avantage les dispositions prévues par l'ordonnance en affirmant que le contrat

type réglementaire était substitué par le contrat « socle ».

Pourtant, l'ordonnance est claire, il s'agit bien du maintien du contrat type qui définit par décret de manière exhaustive les prestations particulières que le syndic peut facturer à la copropriété.

Il n'est donc pas question d'un contrat socle qui détermine une base minimale de prestations incluses au forfait, permettant au syndic d'ajouter à loisir des prestations complémentaires.

L'ordonnance a introduit la mise en place d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 15 000 euros pour les cabinets de syndic qui présenteraient des contrats non conformes à celui défini par le décret du 26 mars 2015.

Par ailleurs, les propositions de contrat de syndic devront être accompagnées d'une fiche d'information sur les prix et les prestations proposées. Celle-ci sera définie par décret. Cette mesure a pour vocation de rendre plus lisibles les offres des syndicats afin de mieux les comparer. L'ordonnance a précisé que le syndic peut proposer au syndicat des copropriétaires des prestations de services autres que celles relevant de sa mission. Un point noir puisque la FNAIM en a déduit qu'ils peuvent proposer des services de « baby-sitting » ou « dogsitting » (voir le communiqué de presse du 31 octobre 2019).



Les avancées de l'ordonnance : adaptation du règlement de copropriété, pouvoir donné au président, recouvrement des impayés, nouvelles conditions de nomination du syndic, obligations du conseil syndical, etc.

Or, il s'agit de prestations qui doivent entrer dans l'objet social du syndicat des copropriétaires qui est la conservation et l'amélioration de l'immeuble, ainsi que l'administration des parties communes, disqualifiant les services à la personne tels que garde d'enfants ou de chiens.

## g. Une meilleure transmission des documents et fonds en cas de changement de syndic

Afin de rendre plus simple le changement de syndic, l'ordonnance a réduit les délais à 15 jours à compter de la cessation des fonctions du sortant pour remettre au reprenneur la situation de trésorerie ainsi que les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque.

Puis, dans un délai d'un mois, le sortant doit remettre l'ensemble des documents et archives du syndicat des copropriétaires ainsi que les documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble dans un format téléchargeable et imprimable.

Cette dernière précision évite que le syndic remette au reprenneur des documents électroniques inexploitable avec un langage informatique lisible uniquement par le logiciel qu'il utilise en interne.

## h. Renforcement des obligations pour le conseil syndical de mise en concurrence du contrat de syndic

Bien que les chambres professionnelles et l'ARC aient considéré que l'obligation faite au conseil syndical de mettre systématiquement en concurrence le syndic en place n'était pas pertinente, les pouvoirs publics ont non seulement maintenu cette disposition, mais l'ont même renforcée. A présent, l'ordonnance prévoit que « en vue de se prononcer sur la désignation d'un syndic, le conseil syndical doit mettre en concurrence plusieurs contrats de syndic ».

Il est donc tenu de joindre à l'ordre du jour des nouvelles propositions de contrat, ne pouvant plus se dédouaner en indiquant qu'en interne les projets de contrats réceptionnés étaient moins intéressants que celui en place.

De plus, deux précisions sont apportées : d'une part que le non-respect de cette formalité n'entache pas d'irrégularités la nomination du syndic et d'autre part que

seul le conseil syndical peut imposer au syndic d'inscrire à l'ordre du jour une question pour voter la dispense à cette obligation.

Ce deuxième point est également un renforcement du dispositif puisqu'auparavant la question traitant de la dispense devait automatiquement être inscrite à l'ordre du jour alors qu'à présent, elle doit être à l'initiative du conseil syndical.

## i. Délégation étendue accordée au conseil syndical

L'ordonnance a souhaité renforcer les pouvoirs du conseil syndical puisqu'est prévue une possibilité pour l'assemblée générale de décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

L'assemblée générale doit dans ce cas fixer le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs, qui peut être de deux ans renouvelables par une décision expresse.

Chaque membre du conseil syndical doit

être couvert par une assurance de responsabilité civile.

Il s'agit d'une évolution importante qui donne au conseil syndical, au-delà de sa mission de contrôle et d'assistance du syndic, un pouvoir de gestion de la copropriété.

Il est néanmoins recommandé d'être vigilant sur ce type de dispositif qui non seulement donne une responsabilité exorbitante à la charge du conseil syndical, mais en plus décharge le syndic de sa mission de gestionnaire de copropriété. C'est pour cela qu'il est préférable que le conseil syndical définisse clairement les tâches qu'il souhaite accepter de prendre en délégation en définissant un budget et en refusant d'aller plus loin.

## j. Confirmation et création d'une nouvelle passerelle dans le cas où la majorité de vote prévue par la loi n'est pas atteinte

Il s'agit tout d'abord de supprimer la possibilité de reporter la décision à une prochaine assemblée générale lorsqu'une décision qui devait se prendre à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires n'a recueilli que le tiers des voix des copropriétaires.

## Rappelons que l'ARC organise un colloque sur l'ordonnance « Copropriété » et la loi ELAN le 21 janvier 2020 à l'Espace Charenton.

Pour avoir plus d'information reportez-vous à la page 10.

**Grand colloque mardi 21 janvier 2020**

Une journée de formation et d'information sur les évolutions de l'ordonnance « Copropriété » et de la loi ELAN

**Programme de la journée**

- 9h30 :
  - ▶ Accueil du public et éménagement
- De 10h00 à 11h00 :
  - ▶ Les nouvelles dispositions en matière de gestions administrative et technique de la copropriété
- De 11h00 à 11h20 :
  - ▶ Question/réponses
- De 11h20 à 12h45 :
  - ▶ Les évolutions liées à la convocation, la participation et la tenue des assemblées générales
- De 12h45 à 13h00 :
  - ▶ Questions/réponses
- De 13h00 à 14h15 :
  - ▶ Pause
- De 14h15 à 16h30 :
  - ▶ L'étendue et les limites des pouvoirs renforcés du conseil syndical et de son président
- De 16h30 à 16h45 :
  - ▶ Questions/réponses
- De 16h45 à 17h30 :
  - ▶ La gestion des petites copropriétés
- De 17h30 à 17h45 :
  - ▶ Questions/réponses

Lors de ce colloque, un nouveau guide publié par l'ARC sera proposé au prix de 12 euros reprenant l'ensemble des dispositions de l'ordonnance, de la loi ELAN et de ses décrets d'application.

Un colloque réservé aux adhérents **inscrivez-vous maintenant !**

Ce colloque se tiendra :  
Espace Charenton  
327, Rue de Charenton - 75012 Paris  
de 9h30 à 18h00

Les frais de participation à cette journée sont compris dans l'adhésion.

A présent, dans ce cas, le vote en deuxième lecture est imposé en réduisant la majorité requise aux voix des présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Par ailleurs, a été introduite une nouvelle passerelle qui permet, lorsque la décision devait obtenir la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires et qu'elle n'a obtenu que l'approbation de la moitié des membres des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, qui représente au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, de revoter au cours de cette même assemblée générale la résolution en réduisant la majorité requise aux voix des copropriétaires.

#### **k. Simplification de la gestion pour les copropriétés comportant moins de cinq lots ou avec un budget prévisionnel moyen sur les trois derniers exercices inférieur à 15 000 euros**

L'ordonnance a souhaité simplifier les règles de fonctionnement pour les petites copropriétés entrant dans l'une des deux conditions citées.

Parmi elles, est prévue la dispense de constitution d'un conseil syndical ou encore la tenue d'une comptabilité en double partie.

Néanmoins, elles sont tenues en fin d'exercice de présenter en assemblée générale l'intégralité des documents

comptables réglementaires, notamment les cinq annexes comptables.

Par ailleurs, en cas d'empêchement ou de défaillance du syndic élu, mettant en péril la conservation de l'immeuble, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale afin de désigner un nouveau syndic pour que des décisions soient votées, garantissant la conservation de l'immeuble.

La grande innovation reste la possibilité de consultation écrite organisée par le syndic ou à la demande d'un copropriétaire qui permet de prendre des décisions sans qu'il soit nécessaire de convoquer une assemblée générale à partir du moment où l'unanimité des copropriétaires les a validées.

#### **l. Dispositions spécifiques pour les copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires**

Il s'agit de prévoir un régime spécifique et dérogatoire aux règles générales de fonctionnement et de prise des décisions prévues par la loi du 10 juillet 1965.

Tout d'abord, lorsque le syndic est l'un des copropriétaires, il peut se faire déléguer par un tiers sur une mission déterminée.

Pour répondre au conflit d'intérêt que peut avoir le copropriétaire-syndic non-professionnel ayant un impayé de charges, l'ordonnance prévoit que l'autre copropriétaire puisse exercer une action judiciaire à son encontre pour réclamer le paiement.

Par ailleurs, lorsque l'un des copropriétaires détient plus de la moitié des voix, il est en mesure de décider des projets qui relèvent de la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance sans la tenue d'une assemblée générale. Néanmoins, sous peine d'inopposabilité, il est tenu de notifier l'autre copropriétaire de sa décision. Selon le même procédé, les décisions relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires peuvent être prises par le copropriétaire détenant au moins les deux tiers des voix.

D'autres règles simplifiées sont prévues en matière de convocation de l'assemblée générale et de prise de décisions.

#### **m. Confirmation du vote par correspondance**

L'ordonnance a confirmé le vote par correspondance qui permet à un copropriétaire de prendre part au vote sans être présent à l'assemblée générale. Pour cela, il devra compléter un formulaire défini par un arrêté qu'il devra envoyer au syndic et dans lequel sera indiqué, par résolution, son vote « pour », « contre » ou « abstention ».

Afin de corriger les ambiguïtés issues de la loi ELAN, l'ordonnance précise que si au cours de l'assemblée générale la résolution est amendée, le copropriétaire ayant voté favorablement par correspondance est assimilé à un défaillant, pouvant par conséquent contester judiciairement la résolution. ■



### **UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX RETOQUÉ LOGIQUEMENT PAR LE CONSEIL D'ETAT**

En dernière minute le Conseil d'Etat a supprimé de l'ordonnance la mise en place dans les copropriétés d'un plan pluriannuel de travaux qui devait être la base pour calculer la cotisation annuelle du fonds travaux.

Cette mesure présentait des failles puisqu'elle imposait à l'assemblée générale de voter un plan pluriannuel de travaux sans pour autant le rendre opposable, les copropriétaires devant voter de manière différenciée chaque engagement de travaux.

L'ensemble des observateurs regrette la suppression de ce plan pluriannuel de travaux qui était la seule garantie pour permettre de lisser à long terme le financement des travaux d'entretien et de rénovation de la copropriété qui sont inévitables.

Pourtant, ce projet était de toute façon mort-né puisque les copropriétés sont en grande majorité construites avant les années 70 et très peu de gros travaux de rénovation ont été réalisés. Ce qui a conduit à une vétusté avancée pour beaucoup.

Ainsi, un plan pluriannuel de travaux devrait être défini, les opérations coûteuses telles que le ravalement ou le changement de chaudière risqueraient de ne pas être lissées sur dix ans, mais sur les deux premières années, rendant le dispositif inopérant.

Pour avoir plus de détails sur cette analyse, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/u7m8](http://www.arc-copro.com/u7m8) ■

# 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 ».

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**

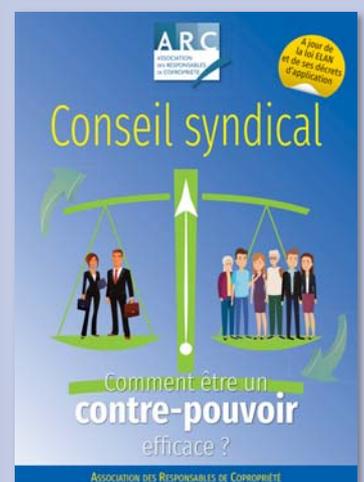
► *Pause*

**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 11<sup>ème</sup> SALON DE L'ARC, UN GRAND SUCCÈS SUR TOUS LES PLANS**

Comme chaque année depuis maintenant onze ans, l'ARC organise son salon annuel qui d'un exercice à l'autre rencontre un succès de plus en plus grand avec un nombre de visiteurs et de stands en nette augmentation. Nous sommes ravis de constater qu'aussi bien les exposants que les copropriétaires ont non seulement apprécié les échanges, mais aussi les conférences et ateliers qui ont permis de traiter de nombreux sujets phares liés à la copropriété. Un succès d'autant plus justifié qu'à l'occasion de cet événement, l'ARC a publié quatorze nouveaux guides qui ont repris

sous diverses formes les sujets brûlants de la copropriété. A présent, notre cap est l'organisation des futurs colloques qui seront proposés tout au long de l'année 2020. Pour avoir plus de détails sur la réussite de ce salon et sur les événements à venir, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/kykg](http://www.arc-copro.com/kykg). Vous pouvez aussi visiter le salon en images en consultant les quatre vidéos à l'adresse suivante : [www.salon-copropriete-arc.fr](http://www.salon-copropriete-arc.fr) ■

# Une journée de formation réservée aux adhérents sur les réformes de la copropriété issues de l'ordonnance et de la loi ELAN

Le 30 octobre dernier a été publiée l'ordonnance 2019-1101 portant réforme du droit de la copropriété et des immeubles bâtis.

Cette ordonnance qui tient en 42 articles apporte des évolutions substantielles à la loi du 10 juillet 1965 qui viennent s'ajouter aux réformes récentes de la loi ELAN et des décrets d'application qui en découlent.

Ces textes, et en particulier l'ordonnance, traitent de l'ensemble des sujets qui concernent la copropriété tels que le contrat de syndic, la tenue des assemblées générales, la gestion des petites copropriétés, la prévention des impayés, le compte bancaire séparé...

Ceci étant, la particularité de ces textes réside dans le renforcement des pouvoirs conférés au conseil syndical et à son président que ce soit en matière de gestion ou de possibilité d'action judiciaire à l'encontre du syndic en place.

L'ensemble de ces mesures a été discuté au sein du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) dans lequel siègent notamment les président des chambres professionnelles, ainsi que l'ARC, en la personne de son directeur. Grâce à notre présence au sein de ce conseil, nous avons pu arracher des mesures phares qui imposent tout de même de bien maîtriser leurs concepts afin d'éviter qu'elles ne se retournent au détriment du conseil syndical ou du syndic bénévole.

En parallèle, certaines dispositions ont été accordées aux syndicats professionnels qui peuvent entraîner de nombreux abus avec des conséquences financières lourdes pour les copropriétés.

C'est dans ce contexte que l'ARC organise une journée de formation et d'information à destination des conseillers syndicaux et syndicats bénévoles sur le thème :

## RÉFORMES DE LA COPROPRIÉTÉ : L'ORDONNANCE ET LA LOI ELAN

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 syndicats professionnels.

Pour cela, dans le cadre d'une journée de formation, sera abordée chaque nouvelle disposition légale issue de l'ordonnance ou de la loi ELAN pour ensuite présenter les conséquences pra-

tiques que cela entraînera ainsi que les mesures préventives qu'il faudra prendre.

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 » et qui modifient de manière drastique le décret du 17 mars 1967 réglementant la gestion de la copropriété.

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 cet événement 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 17 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

Lors de ce colloque, un nouveau guide publié par l'ARC sera proposé au prix de 12 euros reprenant l'ensemble des dispositions de l'ordonnance, de la loi ELAN et de ses décrets d'application.



# Les questions à inscrire et à supprimer dans l'ordre du jour de votre prochaine assemblée générale

L'assemblée générale reste le temps fort où se votent les décisions qui auront un impact direct sur la gestion de la copropriété.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 26 du décret du 17 mars 1967 prévoient qu'aussi bien l'ordre du jour de l'assemblée générale que les budgets prévisionnels doivent se définir en concertation entre le conseil syndical et le syndic.

Le conseil syndical devra profiter de ce droit pour d'une part introduire les questions stratégiques que le syndic a oubliées ou occultées et d'autre part amender, voire supprimer celles inscrites à son initiative et qui s'avèrent être contraires aux intérêts de la copropriété.

Le conseil syndical ne doit pas accepter que le syndic établisse unilatéralement l'ordre du jour ou le budget prévisionnel pour qu'ensuite ils lui soient soumis, sachant que dans ce cas, les modifications ne pourront être que sommaires.

Cette année, les enjeux sont d'autant plus importants que les assemblées générales se tiendront dans une période charnière puisque certains textes réglementaires ou légaux, et en particulier l'ordonnance « Copropriété », qui ont déjà été publiés, n'entreront en vigueur qu'à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020.

Ceci étant, le conseil syndical devra prendre en compte l'ensemble de ces dispositions pour que soient votées des résolutions qui deviendront applicables à partir de cette date.

A travers ce dossier, nous allons présenter les questions et résolutions qu'il sera stratégique d'introduire dans l'ordre du jour, puis ensuite indiquer celles qu'il faudra supprimer ou corriger.

## I. LES QUESTIONS ET RÉOLUTIONS À INTRODUIRE DANS L'ORDRE DU JOUR

Lorsque le conseil syndical souhaite qu'une décision soit prise en assemblée générale, il doit être en mesure de soumettre une question qui présente le sujet, une résolution qui définit clairement les consignes données aux syndics, ainsi qu'éventuellement les documents supports que les copropriétaires devront consulter.

Le conseil syndical devra procéder à cette tâche en amont de la rencontre avec le syndic, et ce afin d'éviter une perte de temps et des débats stériles avec ce dernier quand il sera nécessaire

d'élaborer l'ordre du jour.

L'objectif est de lui présenter les questions et les résolutions à introduire dans l'ordre du jour sans forcément attendre de sa part une validation.

Il ne s'agit pas de marginaliser le syndic, mais de partir du postulat que le conseil syndical est légitime et souverain pour introduire les questions qui lui semblent opportunes.

A travers ce chapitre, nous allons reprendre les thèmes qu'il faudra aborder dans l'ordre du jour et qui émanent soit des nouvelles dispositions légales ou réglementaires, soit du fait qu'il existe une imperfection de la loi qu'il faut corriger dans le cadre d'une résolution.

### a. La dispense donnée au conseil syndical de mise en concurrence des contrats de syndic

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction actuelle ou bien après l'entrée en vigueur de l'ordonnance impose au conseil syndical de procéder à une mise en concurrence des contrats de syndic.

L'ordonnance va même plus loin puisqu'elle précise que cette mise en concurrence doit permettre à l'assemblée générale de se prononcer sur des contrats de syndics, obligeant le conseil syndical à procéder à un véritable appel d'offres pour être en mesure de soumettre une ou plusieurs propositions.

De plus, cette ordonnance supprime l'obligation faite aux syndics d'inscrire automatiquement dans l'ordre du jour la dispense faite au conseil syndical de réaliser cette tâche qui doit être à l'initiative uniquement de ce dernier.

Cette évolution de l'ordonnance est aberrante car elle oblige le conseil syndical à mettre en concurrence son syndic, même quand cela n'est pas nécessaire, ce qui peut à défaut engager sa responsabilité.

C'est pour cela que le conseil syndical devra s'assurer que la question de sa dispense de mise en concurrence des contrats de syndics est bien inscrite à l'ordre du jour.

Rappelons qu'il ne s'agit que d'une dispense, n'interdisant pas au conseil syndical de proposer un contrat concurrent à la prochaine assemblée générale.

L'inscription de cette résolution à l'ordre du jour est préventive, évitant qu'un copropriétaire mette en difficulté le conseil syndical en affirmant qu'il n'a pas respecté ses obligations légales.

## Dispense donnée au conseil syndical de mettre en concurrence plusieurs contrats de syndic.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 renforcé par l'article 20 de l'ordonnance « Copropriété » impose au conseil syndical de mettre en concurrence plusieurs contrats de syndic.

Néanmoins, cette même disposition prévoit une possibilité de dispense qui doit être proposée par le conseil syndical et votée par l'assemblée générale.

Le vote de cette résolution évite de mettre en difficulté le conseil syndical, ainsi que la copropriété.

Rappelons que chaque copropriétaire reste libre de proposer à l'ordre du jour un contrat de syndic concurrent et que même si l'assemblée générale accorde la dispense au conseil syndical, ce dernier reste libre de le faire.

Par conséquent, l'assemblée générale décide d'accorder au conseil syndical la dispense de mettre en concurrence plusieurs contrats de syndic.

## b. Liste minimale des documents à télécharger dans l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical

La loi ELAN a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en imposant une liste minimale des documents devant figurer dans les espaces dématérialisés et sécurisés de la copropriété.

Le décret du 23 mai 2019 portant le n° 2019-502 a précisé les documents minimaux qui doivent figurer aussi bien dans l'espace individualisé des copropriétaires que dans celui du conseil syndical. Ce décret n'entrera en vigueur qu'au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Il est à regretter que les documents minimaux à fournir dans l'espace du conseil syndical sont largement insuffisants, ne donnant pas en réalité accès aux pièces stratégiques de la copropriété telles que le grand livre ou les factures.

Pour corriger cette imperfection réglementaire, il est indispensable de voter en assemblée générale l'obligation pour le syndic de mettre dans l'espace du conseil syndical une liste de documents plus étendue permettant à ce dernier sa mission de contrôle.

En effet, il s'agit d'une liste minimale réglementaire, impliquant que l'assemblée générale reste libre d'imposer au syndic une liste plus étoffée qui deviendra le minimum de la copropriété. En fonction des problèmes et spécificités de la copropriété, le conseil syndical devra définir sa propre liste incompressible de documents qu'il souhaite consulter dans son espace sécurisé en soumettant à l'assemblée générale sa validation.

A ce titre, voici un modèle type de résolution que chaque conseil syndical pourra faire évoluer :

## Liste minimale des documents à télécharger dans l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical :

Le décret du 23 mai 2019 numéro 2019-502 liste les documents minimaux devant figurer dans l'espace dématérialisé et sécurisé aussi bien des copropriétaires que du conseil syndical. Cette liste est insuffisante pour permettre au conseil syndical d'assurer efficacement sa mission de contrôle et d'assistance. Par conséquent, il est demandé au syndic de télécharger dans l'espace du conseil syndical au-delà des documents figurant dans le décret du 23 mai 2019 les documents suivants :

- Le grand livre des comptes de la copropriété de l'exercice en cours.
- Les factures de l'exercice en cours.
- Les devis de l'exercice en cours.
- L'état d'avancement du traitement des impayés.
- ...

## c. Echéance sur l'actualisation des documents à télécharger dans l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical

Le décret du 27 juin 2019 a précisé la fréquence d'actualisation des documents devant figurer dans les espaces sécurisés et dématérialisés de la copropriété.

Alors qu'on aurait pu s'attendre à des périodes différentes en fonction du type de document, la réglementation impose uniquement au syndic de les mettre à jour « dans les trois mois précédant l'assemblée générale tenue d'approuver les comptes ».

Autrement dit, si l'assemblée générale se tient le 30 juin 2020 pour approuver les comptes de l'exercice qui va du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019, le syndic n'est tenu d'actualiser l'ensemble des documents concernant l'exercice 2019 qu'à partir du 1<sup>er</sup> avril 2020 jusqu'à la veille de l'assemblée.

Il s'agit bien d'une aberration réglementaire qui a pour objet de neutraliser le dispositif, puisqu'en définitive, le conseil syndical ne pourra accéder à des documents à jour que très tardivement, ne permettant pas de contrôler les comptes et la gestion de la copropriété.

Ceci étant, comme pour le point précédent, il s'agit d'une fréquence de mise à jour minimale permettant là aussi à l'assemblée générale de voter une actualisation plus soutenue en fonction des documents et de leur portée stratégique.

Ainsi, en fonction de la particularité de la copropriété, le conseil syndical devra définir la fréquence de mise à jour des documents que l'assemblée générale a imposé de télécharger dans l'extranet de la copropriété.

“

*Lorsque le conseil syndical souhaite qu'une décision soit prise en assemblée générale, il doit être en mesure de soumettre une question qui présente le sujet, une résolution qui définit clairement les consignes données aux syndicats, ainsi qu'éventuellement les documents supports que les copropriétaires devront consulter.*

”

#### Mise à jour des documents minimaux devant figurer dans l'espace du conseil syndical.

Le décret du 27 juin 2019 prévoit une mise à jour des documents au minimum dans les trois mois précédant la tenue de l'assemblée générale.

Cette fréquence ne permet pas au conseil syndical d'accéder à des documents à jour, afin qu'il puisse assurer sa mission de contrôle et de suivi de la gestion de la copropriété.

L'assemblée générale demande donc au syndic de mettre à jour les documents ci-dessous suivant la période définie :

- Le grand livre des comptes de l'exercice, les factures et les devis, tous les trimestres.
- L'état d'avancement du traitement des impayés tous les cinq mois.
- ...

#### d. Mise en place d'une politique de maîtrise des charges

En l'espace de onze ans, les charges courantes de copropriété ont augmenté de presque 50 % (49 %), entraînant des impayés importants qui freinent, voire paralysent la réalisation de travaux d'entretien et de rénovation pourtant nécessaires.

Face à ce constat, il est impératif de mettre en place dans la copropriété une politique de maîtrise des charges qui passe d'une part par la suppression de prestations inutiles, aussi bien du syndic que des sociétés tierces, et d'autre part par une renégociation de l'ensemble des contrats qu'ils soient d'entretien, d'énergie ou autre.

Cette tâche devrait normalement être réalisée par le syndic.

Néanmoins, du fait que d'une part il est parfois acteur de cette augmentation des charges en proposant des services inutiles assurés par ses filiales et que d'autre part il ne peut pas percevoir une rémunération supplémentaire pour assurer cette mission, il refuse de la faire.

Pour corriger cette dérive, il est indispensable que le conseil syndical entérine à travers une résolution prise en assemblée générale une politique de maîtrise des charges.

#### Mise en concurrence des prestataires et suppression des contrats inutiles.

Au cours des dernières années, le budget prévisionnel de la copropriété a augmenté de X % (mettre l'évolution des dépenses sur les dix dernières années ou du moins les cinq).

Cette évolution peut être dangereuse pour le pouvoir d'achat des copropriétaires, entraînant un blocage du vote des travaux.

A ce titre, l'assemblée générale demande au syndic de mettre en concurrence l'ensemble des contrats souscrits par la copropriété qui n'ont pas été renégociés depuis plus de

deux ans.

Le conseil syndical devra être informé des sociétés consultées pour cette mise en concurrence, ainsi que sur les tarifs proposés et négociés par les différents prestataires.

Le conseil syndical pourra également proposer des coordonnées de sociétés à consulter.

En concertation avec le conseil syndical, le syndic pourra résilier les contrats en vue de souscrire avec de nouvelles sociétés si les tarifs proposés pour une prestation équivalente, voire mieux sont moins coûteux.

Par ailleurs, le conseil syndical pourra décider de supprimer tout contrat d'entretien ou de prestation inutile ou qui n'apporterait pas de réelle plus-value pour la copropriété qui serait assuré aussi bien par le syndic que ses filiales ou une société tierce.

#### e. Ajustement de la cotisation du fonds travaux

Le Conseil d'Etat a supprimé de l'ordonnance « Copropriété » toutes les dispositions liées à la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux qui devait être la base pour déterminer la cotisation du fonds travaux.

Par conséquent, seules les mesures prévues par la loi ALUR sont applicables, à savoir une cotisation minimale et annuelle de 5 % du budget prévisionnel.

Or, il est clair que ce taux est largement insuffisant, ne permettant pas à la copropriété d'être en mesure de financer les travaux de rénovation pourtant inévitables.

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 impose d'inscrire à l'ordre



Le conseil syndical ne doit pas accepter que le syndic établisse unilatéralement l'ordre du jour ou le budget prévisionnel pour qu'ensuite ils lui soient soumis, sachant que dans ce cas, les modifications ne pourront être que sommaires.

du jour la question de la cotisation du fonds travaux qui souvent est présentée comme une formalité validant uniquement le taux minimal de 5 %.

Pour mieux sensibiliser les copropriétaires à la question du financement des travaux, il est préconisé que le conseil syndical explique à travers la résolution, l'impérativité de prévoir un montant de cotisation supérieur à celui de 5 %.

Pour cela, le conseil syndical devra présenter un état sommaire des travaux à réaliser dans les cinq prochaines années en mettant particulièrement en exergue les interventions lourdes et coûteuses comme par exemple le ravalement ou le changement de chaudière.

Cela permettra de justifier que la cotisation du fonds travaux passe à 10, voire 20 % du budget prévisionnel.

Cette approche est d'autant plus facile à défendre si l'assemblée générale a voté au préalable la mise en place d'une politique de maîtrise des charges (voir le point précédent).

#### **A titre d'illustration, la résolution pourra être complétée de la façon suivante :**

*La copropriété a été construite dans les années 70 et n'a jamais procédé à un ravalement de façade, ni à une rénovation de sa chaudière (préciser les travaux d'entretien et de rénovation qui concernent votre copropriété).*

*Ces travaux sont devenus aujourd'hui indispensables, sous peine d'avoir une dégradation de la façade ou un arrêt de la fourniture de chauffage et d'eau chaude.*

*Par conséquent, il est indispensable de constituer un fonds travaux qui soit adapté aux dépenses qu'il sera nécessaire d'engager.*

*A ce titre, le conseil syndical suggère que la cotisation du fonds travaux s'élève à 15 % (voire plus) du budget prévisionnel.*

#### **f. Pouvoirs donnés au président du conseil syndical pour engager une action judiciaire à l'encontre du syndic pour carence**

L'article 12 de l'ordonnance « Copropriété » qui modifie l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 donne une possibilité à l'assemblée générale de donner un mandat au président du conseil syndical pour engager une action judiciaire à l'encontre du syndic en place en cas de carence ou d'inaction de sa part. Cette disposition n'entrera en vigueur qu'à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020.

Néanmoins, l'assemblée générale peut d'ores et déjà entériner une résolution qui autorise le président du conseil syndical à engager une action judiciaire à l'encontre du syndic en place en cas de manquement constaté et avéré.

Elle peut aussi prévoir dans la résolution un délai dans lequel le président du conseil syndical arrive à obtenir du syndic la réparation des manquements constatés.

La résolution devra au final donner au conseil syndical et à son président le mandat pour décider d'agir judiciairement à l'encontre du syndic en place.

La résolution pourra être présentée de la façon suivante :

#### **Mandat donné au président du conseil syndical pour agir judiciairement à l'encontre du syndic en place.**

*Lors du contrôle des comptes, il a été constaté le versement de sommes importantes au profit du syndic qui ne relèvent*

*pas de prestations figurant dans le contrat type.*

*A plusieurs reprises, le conseil syndical a demandé au syndic le remboursement de ces sommes qui n'a pas été suivi d'effet.*

*Face à ce manquement, si dans un délai de deux mois à compter de ce jour le syndic n'a pas remboursé les sommes indument prélevées sur le compte du syndicat des copropriétaires, l'assemblée générale donne un mandat au président du conseil syndical pour assigner le syndic en place.*

#### **g. Délégation élargie de pouvoir donnée au conseil syndical**

L'article 21 de l'ordonnance a introduit dans la loi du 10 juillet 1965 les articles 21-1 et suivants qui donnent la possibilité de donner un mandat élargi au conseil syndical. Ces mesures n'entreront en vigueur qu'au 1<sup>er</sup> juin 2020.

Cette disposition est assez nébuleuse, voire perverse car elle permet de donner au conseil syndical un mandat pour décider de toute action qui relève de la majorité des présents et représentés (à l'exception de certains points) en fixant un montant de sommes allouées.

Le piège de ce type de disposition, qui de prime abord peut paraître intéressant, est de transférer au conseil syndical **l'ensemble** des décisions qui relèvent de l'assemblée générale et qui doivent être mises en œuvre par le syndic.

C'est pour cela que le conseil syndical ne devra pas accepter un mandat trop large qui au final lui laisse seul la responsabilité de décider de sujets qui peuvent être lourds de conséquences (juridiques et financières) qui impliquent aussi bien la copropriété que les copropriétaires.

D'ailleurs, consciente de ce risque, l'ordonnance impose que chaque membre du conseil syndical bénéficie d'une assurance de responsabilité civile.

Pour éviter cette dérive, le conseil syndical devra délimiter sa délégation aux actions qu'il souhaite entreprendre au cours des deux prochains exercices évitant ainsi toute ambiguïté ou mise en difficulté délibérée ou non par le syndic.

En fonction des besoins et de la taille de la copropriété et des enjeux auxquels elle doit faire face, le conseil syndical pourra être à l'initiative de la délégation étendue qu'il accepte de prendre en proposant un budget pour assurer cette mission.

Il peut s'agir de la négociation et de la souscription de contrats, de travaux de réfection du hall, de la réalisation d'une étude sur divers sujets,...

Voici un modèle type de question et de résolution à introduire dans l'ordre du jour :

#### **Limitation de la délégation donnée au conseil syndical.**

*Les articles 21-1 et suivants ouvre une possibilité à l'assemblée générale de donner une délégation de pouvoir au conseil syndical pour prendre toute ou partie des décisions relevant de la majorité relative des voix des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance à l'assemblée générale.*

*Pour cela, l'assemblée générale doit fixer le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation.*

*Ceci étant, le conseil syndical souhaite délimiter cette possibilité de délégation à des actions bien définies qui sont la*

réfection du hall de l'immeuble, ainsi que le changement des boîtes aux lettres.

Pour mener à bien ces missions, l'assemblée générale accorde un budget maximum de 25 000 euros.

Cette délégation est donnée pour une période de deux ans. A la prochaine assemblée générale approuvant les comptes, le conseil syndical devra présenter l'avancement de l'opération et détailler les sommes engagées sur le budget alloué.

#### h. Mise en conformité du règlement de copropriété

La loi ELAN du 23 novembre 2018 qui a modifié l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 précise que l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Autrement dit, la simple présentation d'une grille de répartition de charges spéciales ne serait pas suffisante pour pouvoir appeler les charges sur cette base.

Cette précision de la loi ELAN impose pour de nombreux règlements de copropriété une mise en conformité afin que soient définies les parties communes spéciales ou à jouissance privative. Pour cela, l'article 209 de la loi ELAN impose aux syndicats des copropriétaires dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de cette loi de mettre le règlement de copropriété en conformité.

A cette fin, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété.

La majorité requise pour valider ce projet est dérogatoire puisqu'elle peut être prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Ceci étant, afin de pouvoir mettre en conformité le règlement de copropriété, il est nécessaire de procéder au préalable à une étude afin qu'un projet puisse être soumis à l'assemblée générale. Voici un modèle de résolution type :

Modification du règlement de copropriété afin de préciser les parties communes spéciales

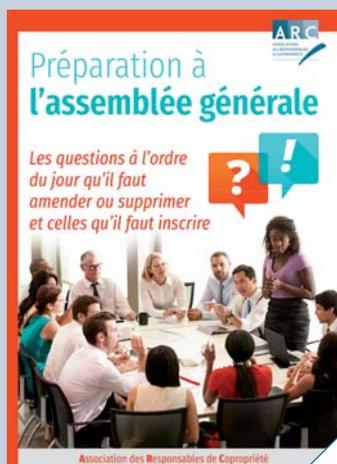
Conformément aux dispositions des articles 6-2 et suivants de

#### La sélection des guides de l'ARC

#### Préparation à l'assemblée générale

Bien que l'élaboration de l'ordre du jour doive se faire en concertation entre le conseil syndical et le syndic, ce dernier la fait souvent seul en introduisant des questions ou des résolutions abusives, illégales, ou n'allant pas dans l'intérêt de la copropriété.

Ce guide reprend l'ensemble des questions à amender, supprimer ou au contraire qu'il faut imposer d'inscrire à l'ordre du jour. ■



la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de faire réaliser un projet de mise en conformité du règlement de copropriété pour un montant de X euros, selon le devis joint à la convocation.

#### i. Point d'information sur les pouvoirs donnés au président du conseil syndical pour engager une action judiciaire à l'encontre du syndic pour qu'il impute sur ses honoraires les pénalités de retard

L'article 203 de la loi ELAN qui a complété l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 ont prévu des pénalités de 15 euros par jour imputées sur la rémunération du syndic en cas de retard à la remise des documents réclamés par le conseil syndical.

Cette disposition souffrait d'une difficulté majeure puisque la loi ne prévoyait pas de moyen de recours dans le cas où le syndic en place ne respecterait pas cette disposition.

L'article 20 de l'ordonnance qui a complété l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit à présent que « le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires ».

Il s'agit d'un pouvoir propre du président du conseil syndical, n'imposant pas de vote préalable de l'assemblée générale.

Néanmoins, le président du conseil syndical devra agir dans l'intérêt de la copropriété en obtenant l'aval des conseillers syndicaux qu'il représente.

Par conséquent, pour une totale transparence vis-à-vis des copropriétaires, le conseil syndical devra mettre à l'ordre du jour un point d'information rappelant la nouvelle législation en indiquant que le conseil syndical et son président n'agiront que si le syndic fait de la rétention d'information, justifiant une action judiciaire.

## II. QUESTIONS ET RÉSOLUTIONS À SUPPRIMER OU À AMENDER DANS L'ORDRE DU JOUR

Comme chaque année, le conseil syndical devra passer au peigne fin l'ensemble des questions et résolutions que le syndic

a pris l'initiative d'inscrire à l'ordre du jour.

Particulièrement cette année, il faudra être vigilant car de nombreuses nouvelles dispositions légales ou réglementaires sont entrées en vigueur, pouvant entraîner de bonne ou de mauvaise foi du syndic l'inscription de questions qui n'ont pas lieu de l'être.

Voyons à travers ce chapitre les questions et résolutions qu'il faudra amender, voire purement et simplement supprimer.

#### a. Transfert de la conservation des archives de la copropriété auprès d'une société spécialisée

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose aux syndicats d'inscrire à l'ordre du jour une question qui propose à l'assemblée générale de transférer la gestion et la conservation des archives auprès d'une société spécialisée.

De nombreux syndicats ont profité de cette obligation pour présenter la résolution en indiquant que l'assemblée générale était tenue par la loi de décider du transfert de la gestion des archives auprès d'une société tierce.

En réponse à cette dérive, l'article 15 de l'ordonnance a supprimé l'obligation de mettre à l'ordre du jour la proposition de transfert des archives.

Il faut savoir que ce type de décision est toujours en défaveur de la copropriété.

C'est pour cela que le conseil syndical devra supprimer de l'ordre du jour cette question d'autant plus si elle est rédigée de manière ambiguë en s'appuyant sur les dispositions de l'ordonnance même si elles ne s'appliqueront qu'à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020.

## **b. Ajustement du montant du budget prévisionnel en cours**

Alors que le budget prévisionnel de l'exercice en cours a été voté à l'occasion de la dernière assemblée générale, bien souvent les syndicats introduisent dans l'ordre du jour une nouvelle question proposant une réévaluation du montant du budget prévisionnel par rapport à celui voté l'année précédente.

Il s'agit pour eux d'obtenir une marge de dépenses beaucoup plus importante sans pour autant en donner la raison.

Le conseil syndical devra être particulièrement attentif à ce type de résolution en refusant toute réévaluation du budget prévisionnel et même en profiter pour revoir l'estimation à la baisse. En effet, dans la très grande majorité des cas, le budget prévisionnel est déjà surestimé et même quand cela n'est pas le cas il existe une avance de trésorerie permettant de compenser l'éventuel déficit budgétaire.

Il revient au conseil syndical d'apprécier au mieux à quelle hauteur doit être fixé le montant du budget prévisionnel en reprenant d'une part l'estimation de chacun des postes de charges, et d'autre part la situation comptable et financière de la copropriété : impayés, présence de comptes d'avance, sommes placées...

## **c. Etude sur la rentabilité de l'installation de systèmes de répartition de frais de chauffage**

L'arrêté du 6 septembre 2019 impose pour les copropriétés équipées en chauffage collectif ayant une consommation annuelle supérieure à 80 kWh/m<sup>2</sup>SHAB/an d'individualiser les frais de chauffage.

Une dispense est néanmoins prévue soit pour des raisons techniques, soit lorsqu'il est démontré que l'installation de systèmes de répartition ne serait pas rentable aux vues des économies de chauffage réalisées.

Compte tenu de ce deuxième point, de nombreux bureaux

d'études sollicitent les cabinets de syndic pour leur soumettre une proposition de prestation de services ayant pour objet de déterminer si l'installation est rentable en vue de la proposer à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Cette prestation est facturée entre 1 500 et 9 000 euros alors qu'elle est inutile.

En effet, le calcul de rentabilité est extrêmement simple puisqu'il consiste à comparer la moyenne des consommations énergétiques de chauffage des trois dernières années que l'on retrouve

dans les factures, au coût d'installation des équipements de répartition des frais de chaleur.

Par conséquent, cette question devra purement et simplement être supprimée en demandant au syndic de réaliser cette tâche qui entre dans la gestion de la copropriété.

Le conseil syndical adhèrent à l'ARC pourra utiliser nos outils, se faire assister par nos thermiciens afin d'établir ce calcul et plus généralement vérifier la performance de la chaudière en comparant les consommations des cinq dernières années pondérées par la rigueur de l'hiver.

“

***Le conseil syndical devra passer au peigne fin l'ensemble des questions et résolutions que le syndic a pris l'initiative d'inscrire à l'ordre du jour.***

***Il faudra être vigilant car de nombreuses nouvelles dispositions légales ou réglementaires sont entrées en vigueur, pouvant entraîner de bonne ou de mauvaise foi du syndic l'inscription de questions qui n'ont pas lieu d'être.***

”

## **d. Installation de répartiteurs de frais de chauffage**

Compte tenu de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage, les sociétés d'individualisation de fluides et d'énergie sollicitent les syndicats professionnels pour que soit inscrite dans l'ordre du jour des assemblées générales l'installation d'équipements de répartition de la consommation de chauffage.

Dans la très grande majorité des cas, il s'agit de proposer l'installation de répartiteurs de frais de chaleur.

Or, cet équipement ne répond pas aux exigences légales, précisées dans l'article L.241-9 du Code de l'énergie qui impose d'installer des équipements qui permettent de *déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local*, ce que ne fait pas un répartiteur de frais de chaleur.

En effet, il n'indique qu'un indice que l'installateur doit récupérer pour ensuite l'intégrer dans un algorithme permettant alors d'estimer la quantité de chaleur consommée dans chacun des logements.

Par ailleurs, rappelons que le préalable à l'installation d'équipements de comptage est de déterminer si l'opération est rentable par rapport aux économies de chauffage que cela entraînera (voir le point précédent).

Il faut savoir que l'ARC a engagé une action judiciaire pour contester l'arrêté du 6 septembre dernier qui impose comme postulat que l'individualisation des frais de chauffage permettrait de faire des économies de chauffage à hauteur de 15 %.

Il s'agit d'une aberration réglementaire qui est démagogique puisqu'elle place l'installation de répartiteurs de frais de chaleur

au même niveau de performance qu'un ravalement de façade avec isolation.

Ainsi, pour résumer, le conseil syndical doit supprimer catégoriquement cette question à l'ordre du jour au motif que le syndic n'a pas justifié de sa rentabilité et d'autre part que les répartiteurs de frais de chaleur ne répondent pas aux exigences légales.

### e. Honoraires de suivi de travaux

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 impose que soient votés en assemblée générale les honoraires supplémentaires du syndic pour le suivi des travaux validés.

Ces honoraires sont souvent présentés par le syndic sous forme d'un tableau qui présente une grille tarifaire évolutive en fonction du montant des travaux.

Cette présentation est en fait un détournement de l'article cité précédemment qui indique que la rémunération proposée dans la résolution doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxe des travaux à *un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution*.

Ainsi, il s'agit bien d'une proposition d'honoraires soumise par le syndic, mais qui n'est en aucun cas opposable aux copropriétaires. Pour éviter toute ambiguïté, le conseil syndical devra corriger la résolution afin de bien préciser qu'il s'agit d'une proposition d'honoraires qui sous-entend une négociation avec les copropriétaires et qui devra être justifiée par les tâches supplémentaires que le syndic s'engage à réaliser.

La résolution devra donc préciser les missions supplémentaires relatives aux travaux votés que le syndic devra assurer ainsi que sa rémunération qui devra être exprimée en pourcentage et ensuite convertie en euros.

Cela permettra aux copropriétaires d'avoir une meilleure visibilité sur la rémunération supplémentaire accordée au syndic.

De plus, la résolution devra préciser la périodicité du versement des honoraires de suivi de travaux soit en déterminant des dates fixes, soit, plus pertinent, en fonction de l'avancement effectif des travaux.

Par ailleurs, le conseil syndical devra supprimer toutes questions ou résolutions qui consistent à découper les honoraires supplémentaires du syndic pour le suivi des travaux par tâches. Exemple : suivi administratif, suivi technique, suivi de chantier... L'intégralité de ces honoraires doit être traitée en une seule question puisqu'il s'agit d'une seule rémunération pour l'ensemble du suivi des travaux. C'est d'ailleurs ce que précise l'article de loi cité précédemment.

### f. Tenue de l'assemblée générale par voie électronique

La loi ELAN a introduit un nouvel article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965 qui permet à un copropriétaire de participer à l'assemblée générale par voie électronique dans la mesure où l'assemblée générale valide cette solution.

Le décret du 27 juin 2019 a précisé que l'assemblée générale doit déterminer les moyens et supports techniques permettant au(x) copropriétaire(s) demandeur(s) de participer aux assemblées générales par voie électronique.

Il s'agit de définir non seulement les moyens de communication (visioconférence, audioconférence ou autre moyen), mais aussi les dispositifs permettant de garantir l'identité du participant. De plus, il revient également à l'assemblée générale de valider le devis du prestataire qui doit être élaboré à partir de l'encadrement technique fixé par l'assemblée générale.

Sans ces deux préalables, le syndic n'est pas en mesure de proposer à l'assemblée générale la participation à l'assemblée générale par voie électronique des copropriétaires.

Néanmoins, il est possible que certains syndicats essaient de passer en force en proposant une prestation de services qu'ils ont négociée auprès d'une société tierce et pour laquelle ils perçoivent une commission de manière directe ou indirecte.

Le conseil syndical devra supprimer de l'ordre du jour la proposition du syndic au motif qu'il revient à l'assemblée générale de déterminer au préalable les conditions de mise en place. ■



## LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES RISQUENT DE DEVENIR DES USINES À GAZ

Afin d'obtenir plus facilement le vote de résolutions en assemblée générale, les pouvoirs publics ont multiplié les possibilités de vote de manière indirecte.

Au-delà de la possibilité de remettre des pouvoirs, a été validée la participation à l'assemblée générale par voie électronique ou bien encore le vote par correspondance.

Chacune de ces mesures est encadrée par un dispositif légal et réglementaire qui au final risque de multiplier les possibilités de recours judiciaire en contestation des résolutions votées.

Plus que cela, le président de séance devra gérer les différentes formes de participation, ce qui risque au final de

provoquer une perte de temps, mais surtout des situations ambiguës qui ne seront pas simples à traiter.

A titre d'exemple, comment gérer les coupures internet qui n'ont pas permis aux copropriétaires de participer au vote d'une résolution ?

Comment apprécier si la résolution a été suffisamment amendée pour considérer que le vote favorable donné par correspondance doit être assimilé à un vote défaillant ?

Pour avoir plus de détails sur cette analyse et nos préconisations, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/773b](http://www.arc-copro.com/773b) ■

# Vrai/Faux sur le contrat type de syndic et sa mise en concurrence ?

Depuis la loi ALUR jusqu'à la récente ordonnance « Copropriété », les législateurs et les pouvoirs publics ont renforcé progressivement les dispositions liées au contrat type de syndic et à sa mise en concurrence.

Ces réformes successives trouvent leur origine dans les nombreux abus, voire illégalités commis par les syndics professionnels constatés dans leur contrat qui leur permettent de facturer à la copropriété des honoraires indus.

A travers ce Vrai/Faux, nous allons refaire un point sur l'encadrement légal et réglementaire en matière de contrat type de syndic.

Il est important de préciser que certaines indications présentées ici sont issues de l'ordonnance « Copropriété », qui n'entrera en vigueur qu'à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020 et qui ne concernera que les contrats de syndics signés après cette date.

1

## LE CONSEIL SYNDICAL EST TENU DE RÉALISER UNE MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDICS



**VRAI.** Bien qu'il s'agisse d'une aberration, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 impose au conseil syndical de procéder à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic.

L'ordonnance « Copropriété » est venue renforcer cette obligation en imposant que cette mise en concurrence puisse permettre à l'assemblée générale de se prononcer sur la désignation d'un syndic. Par conséquent, le conseil syndical doit joindre à l'ordre du jour des contrats sans pouvoir invoquer que la mise en concurrence n'a pas été fructueuse.

Par ailleurs, l'inscription de la question relative à la dispense de cette obligation n'est plus imposée et ne doit se faire qu'à l'initiative du conseil syndical.

Rappelons que même si l'assemblée générale accorde la dispense, le conseil syndical reste libre de proposer à l'ordre du jour des contrats de syndic concurrents. En effet, il ne s'agit que d'une dispense et non d'une interdiction.

2

## LE SYNDIC PEUT PROPOSER DES TARIFS DIFFÉRENTS EN FONCTION DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT DE BASE



**VRAI et FAUX.** De plus en plus de cabinets de syndics et surtout des syndics en ligne proposent des contrats avec des honoraires qui répondent à des formules évolutives.

Il faut donc distinguer deux situations :

- Les contrats qui proposent une rémunération différenciée pour des prestations qui doivent normalement être incluses dans le forfait de base. Cette formule est illégale. L'exemple le plus courant est une formule différenciée en fonction que le syndic tienne ou non l'assemblée générale ou bien qu'il gère ou non les archives. Ce type d'option est contraire aux dispositions du contrat type puisque le forfait de base impose au syndic d'assurer ces prestations.
- La rémunération du forfait de base est évolutive en fonction des variables incluses dans le forfait telles que le nombre de visites de l'immeuble ou la durée de l'assemblée générale. Dans ce cas, la variante est légale.

Ce point est important car de nombreux syndics essaient de biaiser la concurrence en présentant des tarifs agressifs, mais qui excluent de leurs offres des prestations pourtant incompressibles qui doivent être incluses de base dans le forfait.

3

## LE SYNDIC PROSPECTÉ DOIT REMETTRE AVEC SON CONTRAT UNE FICHE D'INFORMATION



**VRAI.** Il s'agit d'une nouvelle obligation issue de l'ordonnance « Copropriété » qui impose aux syndics prospectés de joindre à leur proposition de contrat une fiche d'information qui doit reprendre le prix et les prestations proposés par le syndic. Le contenu de cette fiche devra être fixé par un arrêté.

Cette disposition a pour vocation de permettre aux copropriétaires d'analyser de manière plus transparente et efficace les propositions de contrat en mettant en exergue non pas uniquement les honoraires de base, mais l'ensemble des coûts y compris ceux liés aux prestations supplémentaires.

L'ARC va œuvrer pour que sur cette fiche soient également indiquées les informations liées au cabinet telles que le nombre de personnels embauchés, ainsi que les services internes (comptabilité, contentieux, rénovation...). Ces données sont utiles pour vérifier si le cabinet est en mesure d'assurer une bonne gestion de la copropriété, en fonction de sa configuration et de ses éventuels problèmes spécifiques.

4

## LE SYNDIC PEUT, À TITRE D'INFORMATION, PRÉCISER DANS SON CONTRAT SES HONORAIRES DE SUIVI DE TRAVAUX



**FAUX.** L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que le syndic ne peut en aucun cas mentionner dans son contrat, même à titre indicatif, le barème relatif à ses honoraires de suivi de travaux.

Cette précision est une confirmation du principe même du contrat type réglementaire qui impose aux syndics son strict respect, ne pouvant pas ajouter la moindre information ou clause non mentionnée dans le décret du 26 mars 2015.

Par ailleurs, rappelons que les honoraires de suivi de travaux doivent découler d'une négociation en assemblée générale impliquant que le syndic ne peut imposer ni suggérer un barème.

Il lui revient de justifier les honoraires qu'il souhaite percevoir et qui en définitive seront validés ou négociés par l'assemblée générale souveraine en fonction des travaux votés et des tâches que le syndic assurera.

**5****LE SYNDIC PEUT AJOUTER DES PRESTATIONS NON PRÉVUES AU CONTRAT TYPE****FAUX.** Il s'agit d'une règle d'or : le syndic ne peut ajouter, supprimer ou amender le contrat type tel que défini dans le décret du 26 mars 2015.

L'article 29 du décret du 17 mars 1967 va même plus loin en précisant que la taille des lettres ne peut être inférieure à celle du corps huit.

Cette précision est importante car depuis la publication de l'ordonnance « Copropriété », les chambres professionnelles affirment à tort que les syndicats peuvent proposer un contrat « socle » dans lequel peuvent être ajoutées des prestations de services complémentaires.

Il est donc préconisé, avant de soumettre à l'assemblée générale un contrat de syndic, de vérifier qu'il respecte en tout point la présentation et le contenu du contrat type réglementaire.

**8****EN CAS DE NON-RESPECT DU CONTRAT TYPE, DES PÉNALITÉS ADMINISTRATIVES SONT PRÉVUES****VRAI.** Suite à l'enquête de la répression des fraudes qui a constaté que presque 50 % de contrats de syndic professionnels sont non conformes au décret du 26 mars 2015, l'ordon-

nance « Copropriété » a prévu la mise en place d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale.

Cette amende devra être prononcée par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes.

Il est probable que ces amendes soient réservées pour les illégalités les plus manifestes et à la suite d'avertissements non suivis d'effet, impliquant qu'il s'agisse plus d'une mesure d'intimidation que de sanction.

Par ailleurs, précisons qu'il s'agit bien d'une amende administrative, impliquant que le syndicat des copropriétaires ne pourra pas réclamer un versement ne serait-ce que partiel de l'amende prononcée, même s'il a subi un préjudice.

Il devra dans ce cas engager une action judiciaire distincte et à son initiative à l'encontre du syndic pour demander un remboursement, voire une indemnisation suite à la facturation d'honoraires pour des prestations non prévues au contrat type.

**6****LE CONTRAT TYPE PEUT PRÉVOIR DES HONORAIRES DIFFÉRENTS EN FONCTION DU TYPE DE PERSONNEL QUI INTERVIENT LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE****FAUX.** Le point 7.1.2 du contrat type réglementaire impose uniquement de préciser les personnes du cabinet susceptibles d'être présentes à l'assemblée générale. Il peut

s'agir soit du syndic, soit d'un ou plusieurs de ses préposés.

En revanche, ne peuvent être mentionnés dans le contrat les honoraires différenciés en fonction du personnel qui intervient tel que le directeur, le gestionnaire, le comptable, etc.

Cette interdiction a pour objet d'éviter de créer une ambiguïté sur la facturation définitive liée à la tenue de l'assemblée générale lorsqu'elle a dépassé la durée contractuelle.

**9****EN CAS DE NOMINATION D'UN NOUVEAU SYNDIC, LE SORTANT PEUT RÉCLAMER UNE INDEMNITÉ SI SON MANDAT EST TOUJOURS EN COURS DE VALIDITÉ****VRAI et FAUX.** L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise que lorsque l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic, dont la

prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic en place, cette décision vaut révocation de ce dernier.

Cette mesure présentait une incertitude qui était la possibilité pour le sortant de réclamer au syndicat une indemnité pour avoir mis fin à son contrat avant la date prévue.

L'ordonnance « Copropriété » a donc reprécisé le cadre juridique en indiquant que si la nomination du nouveau syndic se votait dans les trois mois précédant le terme du mandat du syndic en place, ce dernier n'est pas en mesure de réclamer une indemnité.

Autrement dit, si la nomination d'un nouveau syndic se vote avant ce terme, le syndic sortant est en droit de réclamer une réparation qui doit être prononcée par un juge.

**7****LE SYNDIC PEUT PRÉTENDRE À UNE RÉMUNÉRATION POUR LE SUIVI DU DOSSIER TRANSMIS À L'AVOCAT CONCERNANT UN CONTENTIEUX LIÉ À UN COPROPRIÉTAIRE****VRAI et FAUX.** Le point 9.1 du contrat type énumère de façon exhaustive les prestations imputables au seul

copropriétaire qui peuvent faire l'objet d'une rémunération spécifique.

Le suivi du dossier transmis à l'avocat est bien listé, mais ne peut faire l'objet d'une facturation privative que si le syndic a procédé à des « diligences exceptionnelles ».

Autrement dit, en matière de recouvrement des charges, dans la grande majorité des cas, le syndic engage une procédure « standard » (mise en demeure, lettre de relance, constitution du dossier) qui ne justifie nullement une rémunération supplémentaire au titre de diligences exceptionnelles. Elle relève de son forfait.

Ce point devra faire l'objet d'une vigilance accrue du conseil syndical, sachant que de nombreux syndicats facturent la constitution du dossier transmis à l'avocat, même lorsqu'il n'y a aucune diligence exceptionnelle qui a été engagée.

**10****EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, LE SYNDIC PEUT PROPOSER EN PARALLÈLE DE SON CONTRAT DE MANDAT DES PRESTATIONS DE SERVICE AUX COPROPRIÉTAIRES****FAUX.** L'ordonnance a prévu une disposition qui permet au syndic de proposer à l'assemblée générale des conventions portant sur des prestations de services autre que celles relevant de sa mission qui doivent être conclues avec le syndicat des copropriétaires.

Par conséquent, ces contrats doivent concerner l'objet social de la copropriété qui est la conservation et l'amélioration de l'immeuble, ainsi que l'administration des parties communes et en aucun cas des services à la personne qui ne concernent pas le syndicat des copropriétaires.

Dans les faits, il s'agit d'une disposition qui limite les possibilités de contrats puisque la quasi-totalité des tâches qui concernent l'objet du syndicat entrent dans les fonctions du syndic qui sont prévues dans le contrat type.

Ceci étant, il faudra être vigilant car les chambres professionnelles de syndicats et en particulier la FNAIM ont annoncé notamment à travers un communiqué de presse vouloir proposer des services de babysitting et de dogsitting. Une aberration qui en dit long sur les abus potentiels et probables.

# Les mandats de vote en assemblée générale



Le syndicat de copropriétaires se réunit obligatoirement au moins une fois par an en assemblée générale (article 7 du décret du 17 mars 1967).

Celle-ci doit se tenir dans les six mois qui suivent la clôture des comptes de l'exercice comptable afin de voter le budget prévisionnel. En même temps, il est proposé d'approuver ou non les comptes du syndicat des copropriétaires, élire le syndic et le conseil syndical et voter les travaux éventuels.

Tous les copropriétaires sont obligatoirement convoqués (sauf le syndicat des copropriétaires lorsqu'il est propriétaire d'un lot privatif) : ceux qui ne peuvent pas y assister ne doivent pas se désintéresser pour autant de la copropriété.

Pour cela ils peuvent donner un mandat de vote pour être représentés à l'assemblée générale : le mandataire désigné votera en leur nom.

On parle de délégation de vote ou de mandat de vote ou de pouvoir. Le copropriétaire qui donne mandat est le mandant et celui qui reçoit le mandat est le mandataire.

Chaque copropriétaire peut choisir de se faire représenter.

## I. CHOIX DU MANDATAIRE

### 1. Le principe est la liberté de choix

L'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 précise : « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ».

En effet, si un copropriétaire ne peut pas assister à une assemblée générale, il a la possibilité de se faire représenter par un mandataire : c'est un droit.

Ce mandataire peut être :

- soit un autre copropriétaire appartenant au syndicat des copropriétaires ;
- soit un tiers au syndicat des copropriétaires comme un ami, un voisin, un locataire, un commerçant, etc.

Un copropriétaire qui possède plusieurs lots dans la copropriété ne peut pas désigner plusieurs mandataires pour ses lots parce que le mandat est attaché à la personne du mandant. Il est donc indivisible. Le mandataire unique en ce cas représentera la globalité des lots avec la totalité de tantièmes attachés à l'ensemble des lots appartenant à la même personne.

### 2. Les exceptions : quelques interdictions

L'article 22, alinéas 3 et 4, énonce un certain nombre de personnes ne pouvant

pas recevoir de mandat de vote, parce qu'elles sont toutes de près ou de loin liées au syndic.

Il est interdit de donner des mandats de votes aux personnes suivantes :

« 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin. »

Ces personnes ne peuvent pas recevoir de mandat de vote, ni être élues président de séance de l'assemblée générale.

Cette liste des interdictions, qui est maintenant plus large, a été étendue par la loi ELAN du 23 novembre 2018 :

- Au concubin.
- Aux ascendants et descendants du syndic (donc enfants et petits-enfants, parents et grands-parents).
- Aux préposés et plus uniquement aux salariés du syndic qui disposent d'un

contrat de travail, avec extension au conjoint, partenaire de PACS, concubin, ascendants et descendants.

Que faut-il entendre par préposé du syndic ? Ce sont les personnes qui entrent dans un lien de subordination vis-à-vis du syndic ; le syndic a autorité vis-à-vis d'eux.

Ce sont bien évidemment les salariés du fait du contrat de travail, les personnes liées par un mandat de gestion avec le syndic ou celles placées dans un lien de subordination et d'autorité avec le syndic.

Les salariés du syndicat sont-ils des préposés du syndic ?

Les gardiens ou employés d'immeubles ne sont pas salariés du syndicat mais du syndicat.

Cependant, en application de l'article 31 du décret du 17 mars 1967, le syndic gère l'embauche, le contrat de travail et la rupture du contrat des salariés du syndicat. L'article 1 de la Convention collective des gardiens et employés d'immeuble précise qu'il n'y a aucun lien de subordination des copropriétaires ou des résidents de l'immeuble sur les gardiens et employés d'immeubles.

En conséquence, les salariés du syndicat sont bien placés sous la subordination du

syndic qui exerce seul l'autorité hiérarchique.

L'ARC considère que les salariés du syndicat des copropriétaires sont bien les préposés du syndic et à ce titre ne peuvent pas recevoir de mandat de vote des copropriétaires, ni leur conjoint, partenaire de Pacs ou concubin, ni leurs ascendants et descendants.

### 3. La technique de l'envoi en blanc des mandats de vote au syndic

Un certain nombre de copropriétaires recevant la convocation de l'assemblée générale remplit et signe le mandat de vote, le retourne au syndic signé en blanc c'est-à-dire sans indiquer de nom du mandataire qui va les représenter à l'assemblée générale.

Le syndic ne pouvant pas détenir de mandat de vote, les distribue le plus souvent à sa guise à un copropriétaire ou plus particulièrement à un membre du conseil syndical.

Fréquemment, son choix porte sur une personne qu'il connaît, qui peut exercer une certaine influence sur l'assemblée générale et surtout qui va dans son sens. Cette pratique a été sanctionnée par la Cour de cassation. La législation récente impose un processus précis à suivre. La loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié l'article 22 en indiquant : « lorsque le syndic a reçu des

mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. »

Cette interdiction est claire.

Le décret du 27 juin 2019, applicable le 29 juin 2019, crée un article 15-1 dans le décret du 17 mars 1967 qui va plus loin et précise à qui le syndic doit les remettre obligatoirement.

Désormais le syndic qui reçoit des pouvoirs en blanc (donc sans indication du nom du mandataire) doit les remettre :

- Au président de conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire.
- En l'absence de président de conseil syndical ou de conseiller syndical, il les remet au président de séance désigné par cette assemblée.

De plus le procès-verbal de l'assemblée devra indiquer si les mandats de vote ont

été distribués par le président du conseil syndical ou par le président de séance (article 17 modifié du décret du 17 mars 1967).

La technique des mandats en blanc est ainsi bien encadrée pour éviter toute dérive.

## II. LE NOMBRE DE MANDATS DE VOTE

### 1. Combien de mandats peut détenir un mandataire ?

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit un principe et un amendement au principe :

- Chaque mandataire peut recevoir au maximum trois mandats de vote, et ce quel que soit le nombre de tantièmes qu'ils représentent.



*Les mandats de vote sont essentiels lors de la tenue d'assemblée générale, pour prendre part au vote des décisions de la copropriété, si l'on ne peut assister à l'assemblée générale. C'est un moyen de rester engagé dans sa copropriété et de lutter contre l'absentéisme qui est souvent trop important.*



En pratique quand le mandataire est copropriétaire dans l'immeuble : il dispose de ses propres tantièmes en tant que copropriétaire plus trois mandats de vote au maximum en tant que mandataire peu importe les tantièmes que cela représente.

- Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois mandats si le total des voix dont il dispose lui-même en tant que copropriétaire et celles de ses mandants ne dépasse 10 % des voix totales de la copropriété.

Il y a donc deux plafonds alternatifs soit en nombre de pouvoirs quel que soit le nombre de tantièmes réunis, soit peu importe le nombre de mandats si et uniquement si le total des voix détenues en tant que copropriétaire et mandataire ne dépasse pas 10 % des millièmes totaux de la copropriété.

Deux modifications ont été apportées par la loi ELAN à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Le seuil de 10 % ci-dessus précisé (l'ancien seuil était de 5 %).
- Lorsqu'un couple est copropriétaire (en communauté ou indivis en fonction de leur régime matrimonial), chacun d'eux peut recevoir individuellement trois mandats de vote, ou plus tant que chacun n'atteint pas les 10 % de voix totales. Avant cela n'était pas interdit, maintenant c'est autorisé.

### 2. La subdélégation par le mandataire

La subdélégation est maintenant possible par principe. Ainsi le mandataire qui a trop de pouvoir peut confier les mandats qu'il détient en nombre excédentaire à d'autres personnes ou s'il ne peut se rendre lui-même à l'assemblée générale.

La seule interdiction possible est lorsque le mandat lui-même interdit la subdélégation, c'est-à-dire que le mandant a consigné cette mention sur le pouvoir.

L'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965 énonce clairement les deux règles suivantes : « Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. »

Il est déconseillé d'interdire cette faculté de subdélégation qui permet d'éviter de renoncer à certains pouvoirs si la limite des trois mandats ou des 10 % est atteinte par le mandataire inscrit.

### 3. Le décompte des mandats

Lorsque l'on évoque le pouvoir lors d'une assemblée générale, il faut bien différencier le mandat de vote et ne pas le confondre avec la représentation légale d'un copropriétaire.

De nombreuses personnes sont des représentants de copropriétaires, cela concerne les cas suivants :

- L'époux qui représente son conjoint.
- Le mandataire commun d'une indivision : le bien appartenant à plusieurs indivisaires comme les nus propriétaires et les usufruitiers : ce mandataire commun est soit prévu dans le règlement de

copropriété soit il faut le désigner amiablement ou judiciairement (article 23 de la loi du 10 juillet 1965).

- Le mandataire judiciaire qui représente un majeur protégé.
- Le représentant d'un copropriétaire personne morale qui est le gérant pour une SARL ou une SCI, le président pour une société anonyme par exemple. Le représentant légal (qui est une émanation du copropriétaire lui-même) peut recevoir jusqu'à trois pouvoirs de copropriétaires en plus de la représentation légale du copropriétaire pour lequel il intervient.

Mandat non décompté : il existe un cas de privation du droit de vote déterminé par l'article 19-2 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 : lorsque l'assemblée vote une saisie immobilière concernant un copropriétaire débiteur : les voix de ce dernier ne sont pas prises en compte dans le décompte des voix et il en va de même des mandats de vote qu'il peut détenir qui ne seront pas pris en compte pour cette résolution.

### III. LA FORME ET LA PORTÉE DU MANDAT DE VOTE

#### 1. La forme du mandat

Le mandat doit être écrit et signé par le copropriétaire qui donne le mandat.

Le mandat tacite n'existe qu'entre époux et seulement quand la représentation d'un époux par l'autre n'est pas contestée. Seule la signature du mandant est exigée : les formules « bon pour pouvoir » ne sont pas exigées.

Le pouvoir est valable uniquement pour l'assemblée générale pour laquelle il est donné et non pour une assemblée ultérieure comme dans le cadre de la seconde assemblée générale de rattrapage de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, sauf si cela est prévu dans la délégation.

Par facilité, le mandat est généralement joint à la convocation de l'assemblée générale, le copropriétaire mandant n'ayant plus qu'à le compléter et à le signer. Mais il peut être fait sous forme libre, y compris de manière manuscrite.



Tous les copropriétaires sont obligatoirement convoqués : ceux qui ne peuvent pas y assister ne doivent pas se désintéresser pour autant de la copropriété. Pour cela ils peuvent donner un mandat de vote pour être représentés à l'assemblée générale : le mandataire désigné votera en leur nom.

#### 2. Les consignes de vote et le mandat impératif

Le mandat peut donner des consignes de vote au mandataire concernant les résolutions. Cela laisse supposer un lien de confiance et une obligation de loyauté du mandataire. Ces consignes ne lient que le mandataire dans le cadre du mandat qui a été donné.

Vis à vis de l'assemblée : seul compte le vote effectué par le mandataire en assemblée générale. Le président de séance n'a pas à intervenir pour indiquer que le mandataire ne respecterait pas les consignes de vote du mandat. L'assemblée n'est pas une chambre d'enregistrement des pouvoirs.

L'assemblée a un pouvoir décisionnaire et des débats peuvent intervenir pour des travaux par exemple. Au vu des explications, le mandataire peut trouver pertinent de voter d'une façon peut être différente du pouvoir.

#### 3. La feuille de présence

En début d'assemblée générale, le mandataire va remettre son pouvoir et signer la feuille de présence.

Cette dernière contient deux colonnes, celle listant les copropriétaires avec leur

nom, leur adresse et leurs tantièmes et celle des mandataires sur laquelle doit être consignés le nom et l'adresse du mandataire, qui devra signer à la hauteur du nom du copropriétaire représenté.

La feuille de présence constitue une annexe au procès-verbal d'assemblée avec lequel elle est conservée (article 14 du décret du 17 mars 1967).

### IV. LES MANDATS DE VOTE POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDICAT PRINCIPAL OU DE L'ASL

Dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments, certains bâtiments peuvent se constituer en syndicats secondaires. Chaque syndicat élit alors un syndic, un conseil syndical, vote un budget et ses propres travaux. Le syndicat initial devient le syndicat principal.

Un mandataire peut avoir plus de 3 délégations de vote pour l'assemblée générale du syndicat principal si ces pouvoirs émanent tous de copropriétaires du même syndicat secondaire.

Il en va de même dans les grands ensembles composés de plusieurs entités juridiques indépendantes (dont une ou des copropriétés) mais ayant des parties

ou des équipements communs à toutes comme le chauffage, le terrain, le service entretien, dont la gestion relève de l'ensemble immobilier constitué en Association Syndicale Libre (ASL).

L'article 22 - II de la loi du 10 juillet 1965 édicte les règles suivantes :

« II. - L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son

mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

III. - Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre. Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandant et se prononçant sur cette décision à la même majorité. »

### 1. La représentation, par délégation de vote pour les décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

L'assemblée générale du syndicat secondaire peut mandater à la majorité de l'article 25 le président du conseil syndical du syndicat secondaire afin de représenter les copropriétaires du secondaire à l'assemblée du syndicat principal, et ce pendant une année.

Le texte précise bien qu'il s'agit d'une délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndi-

cat principal nécessitant un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cela veut dire deux choses :

- C'est un blanc-seing donné au président du conseil syndical pour toutes les questions relevant de l'article 24.
- Il s'agit d'une délégation de vote donnée au président du conseil syndical du syndicat secondaire : les copropriétaires qui ont voté contre ne pourront donc pas contester ce vote : ils n'ont pas la qualité d'opposant de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet qui permettrait de saisir le Tribunal de Grande Instance en contestation de cette résolution.

### 2. L'obligation d'une délibération spéciale pour les questions relevant des majorités des articles 25, 26 et unanimité de la loi du 10 juillet 1965

Pour les questions relevant des majorités des articles 25, 26 et unanimité, le président du conseil syndical du syndicat secondaire ne peut prendre part au vote que s'il est muni d'une délibération spéciale votée en assemblée générale du syndicat secondaire.

Il faut donc une délibération préalable pour chacune de ces décisions.

En pratique, il faut donc connaître par anticipation l'ordre du jour du syndicat principal pour convoquer l'assemblée générale du syndicat secondaire et inscrire ces questions à l'ordre du jour, avant l'assemblée générale du syndicat principal.

Cette règle de la délibération spéciale s'applique aux ASL, quand la majorité prévue est celle de la majorité qualifiée selon les statuts de l'ASL.

Le président du conseil syndical doit rendre compte de sa mission. Le renouvellement de son mandat doit être inscrit pour vote à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat secondaire, ou de la copropriété incluse dans le périmètre de l'ASL.

Les mandats de vote sont donc essentiels lors de la tenue d'assemblée générale, pour prendre part au vote des décisions de la copropriété, si l'on ne peut assister à l'assemblée générale. C'est un moyen de rester engagé dans sa copropriété et de lutter contre l'absentéisme qui est souvent trop important. ■



#### LE CONSENTEMENT EXPRÈS DU COPROPRIÉTAIRE DOIT ÊTRE PRÉALABLE À LA RÉCEPTION DÉMATÉRIALISÉE DES DOCUMENTS

Le décret du 27 juin 2019 a reprécisé l'ensemble des possibilités d'envoi et de réception dématérialisées des documents de la copropriété.

Cette solution ne peut être mise en place que si et seulement si le copropriétaire exprime individuellement son consentement exprès et préalable à tout envoi.

Cela concerne aussi bien les notifications électroniques que les envois d'appels de fonds. Autrement dit, le syndic ne peut en aucun cas imposer l'envoi électronique aux copropriétaires en invoquant des raisons écologiques ou économiques ou bien du fait qu'ils sont à la disposition des copropriétaires à partir de leur espace sécurisé et dématérialisé.

Pour avoir plus de détails sur cette analyse, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/4v1f](http://www.arc-copro.com/4v1f) ■

# Distinctions et similitudes entre droit de propriété et droit de jouissance

Un immeuble en copropriété se compose de parties privatives (lots) et de parties communes (façade, toitures, cours, jardins...) constituant la propriété indivise des copropriétaires.

Pour autant, qualifications et droits sur les fractions du bâti ne sont pas toujours aussi simples à appréhender, notamment en présence d'un droit de jouissance sur une partie commune, consenti par le syndicat des copropriétaires.

## I. DISTINCTIONS ENTRE DROIT DE PROPRIÉTÉ ET DROIT DE JOUISSANCE D'UN BIEN IMMOBILIER

### a. Droit de propriété d'un lot

Selon l'article 544 du Code civil, le droit de propriété d'un bien immobilier s'entend de la capacité exclusive de pouvoir l'utiliser (usus), en tirer les fruits, c'est-à-dire de le louer, bénéficier des loyers (fructus) et de le vendre (abusus).

Ce principe fondamental de droit commun trouve bien évidemment à s'appliquer dans une résidence en copropriété au profit du propriétaire d'un lot (parties privatives), qui est cependant tenu par certaines restrictions.

Il doit ainsi se conformer aux prescriptions obligatoires énoncées dans :

- la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 ;
- le règlement de copropriété, notamment celles ayant trait à la destination de l'immeuble ou à l'affectation des parties privatives.

C'est le règlement de copropriété qui prévoit une destination exclusivement bourgeoise (habitation), bourgeoise (habitation et professions libérales), mixte (habitation et commerces) et qui doit être respectée par le propriétaire d'un lot.

### b. Droit de jouissance sur une partie commune

Le droit de propriété ne se confond néanmoins pas avec le droit de jouissance exclusive sur une partie commune, qui est un simple droit d'usage privatif accordé exclusivement à un lot (il est alors trans-

missible en cas de mutation du bien) ou à une personne déterminée (extinction en cas de cession du lot).

Ce droit de jouissance résulte du règlement de copropriété. Il peut être établi dès l'origine de la copropriété ou au moyen d'un avenant ultérieur, adopté par l'assemblée générale.

Il porte le plus souvent sur un jardin, une toiture terrasse ou une cour.

Ce droit de jouissance se traduit par le fait que :

- le copropriétaire en assure la maintenance (nettoyage), sauf mention contraire expresse dans le règlement de copropriété ;
- le syndicat des copropriétaires reste redevable des travaux d'entretien (réfection du gros œuvre pour une cour, abattage des arbres du jardin...), puisque ce bien demeure sa propriété indivise ;
- le propriétaire ou le lot bénéficiaire ne peuvent pas l'aliéner, puisqu'ils ne bénéficient que de sa jouissance et aucune-



*Qualifications et droits sur les fractions du bâti ne sont pas toujours simples à appréhender, notamment en présence d'un droit de jouissance sur une partie commune, consenti par le syndicat des copropriétaires.*



ment de sa propriété, celle-ci relevant du syndicat, comme indiqué ci-dessus.

## II. SIMILITUDES ENTRE DROIT DE PROPRIÉTÉ ET DROIT DE JOUISSANCE D'UN BIEN IMMOBILIER EN COPROPRIÉTÉ

Si la propriété et la jouissance d'un bien immobilier divergent juridiquement, elles se retrouvent sur un point précis en copropriété, celui des travaux privatifs envisagés sur ce bien.

En effet, le copropriétaire doit requérir l'autorisation préalable de l'assemblée générale s'il envisage de réaliser des aménagements privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble sur le bien lui appartenant ou sur une partie commune pour laquelle il bénéficie d'un droit de jouissance.

Cette décision se votera à minima à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires (article 25 alinéa b de la loi du 10 juillet 1965).

Il lui faut dans ce cas notifier au syndic, pour inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

- la question de l'autorisation des travaux ;
- le projet de résolution correspondant ;
- le dossier technique décrivant les travaux.

A titre d'exemple, ces travaux peuvent concerner la destruction d'un mur porteur se trouvant dans un lot privatif, le raccordement à une alimentation ou évacuation collective, le remplacement de ses équipements privatifs (portes palières, fenêtres, volets, stores) concourant à l'harmonie de l'immeuble par un autre modèle que celui référent.

Dans le cadre de parties communes à usage exclusivement privatif, les travaux peuvent porter sur la pose au dessus d'une cour ou d'un jardin d'une véranda sans fondation.

A titre exceptionnel, la majorité requise peut être renforcée (double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) si les travaux souhaités s'analysent en une appropriation des parties communes.

L'opération souhaitée peut se rapporter par exemple pour le copropriétaire :

- au déplacement de sa porte palière en intégrant dans son lot un tronçon de couloir commun ;
- à l'installation d'une véranda avec des fondations sur la partie commune à jouissance privative (jardin, cour, terrasse).

Dans cette situation, l'assemblée générale se prononce à la majorité de l'article 26



*Le copropriétaire doit requérir l'autorisation préalable de l'assemblée générale s'il envisage de réaliser des aménagements privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.*

car nous sommes en présence de la vente de parties communes ou d'un droit à construire qui va se traduire par une modification du règlement de copropriété. Les copropriétaires devront autoriser cette opération, fixer un prix de vente et approuver un avenant proposant pour le

lot créé des millièmes de propriété et des tantièmes de charges.

S'il existe juridiquement bel et bien des différences entre propriété et jouissance d'un bien immobilier en copropriété, elles se rejoignent néanmoins sur certains aspects. ■



## LA FNAIM PRENDRAIT-ELLE SES RÊVES POUR DES RÉALITÉS ?

Suite à la publication de l'ordonnance « Copropriété », la FNAIM a produit un communiqué de presse dans lequel elle affirme que le contrat type a été substitué par le contrat socle et qu'à présent les syndics sont en mesure de proposer des services de « babysitting » et de « dogsitting ».

Il s'agit d'une interprétation partisane de l'ordonnance qui néanmoins en dit long sur la vision que la FNAIM a du métier de syndic.

En effet, alors que la copropriété doit répondre à des enjeux importants notamment de rénovation énergétique, leur ambition est d'être « l'Amazon » des services à la personne en proposant demain de la garde d'enfants ou de chiens.

Rassurons les copropriétaires, cela reste prohibé par la loi puisque non seulement l'ordonnance a maintenu le principe du contrat type, sans à aucun moment évoquer la notion de contrat socle.

Mais encore, le syndic peut proposer des prestations de services autres que celles relevant de son mandat que si elles concernent l'objet du syndicat des copropriétaires qui est la conservation des parties communes.

Pour avoir plus de détails sur cette analyse, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/265p](http://www.arc-copro.com/265p) ■

# Jurisprudences pratiques

## CHARGES DE COPROPRIÉTÉ : RÉPARTITION ET RECOUVREMENT

La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 attachent une part importante aux charges de copropriétés qui sont un élément indispensable pour la gestion du syndicat des copropriétaires et l'entretien des parties communes, et donc assurer la pérennité de la résidence.

A ce titre, il est laissé très peu de liberté que ce soit pour les déterminer, les modifier, les payer ou assurer leur recouvrement.

Les charges sont fixées par le règlement de copropriété, dès la création du syndicat des copropriétaires.

Elles sont de deux natures différentes (voir l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Il y a tout d'abord les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes réparties en fonction de la valeur relative de chaque lot, par rapport aux autres lots, au jour de la création de la copropriété.

Cette grille de charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix des copropriétaires, si elle n'a pas été contestée par voie judiciaire dans les cinq ans qui suivent la publication du règlement de copropriété pour violation de règles légales ou disproportion manifeste entre des lots identiques (article 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965). La seconde catégorie de charges concerne celles nécessaires pour l'entretien et le fonctionnement des services et éléments d'équipements communs réparties en fonction de l'utilité de ces services pour le lot.

Si la répartition des charges liées à un service collectif ne tient pas compte de l'utilité, elle peut être contestée à tout moment.

Attention : l'utilité que représente un service collectif ou un élément d'équipement commun doit s'entendre comme une utilité objective, c'est-à-dire comme potentielle à l'égard de chaque lot sans prendre en compte l'utilisation effective réalisée.

### 1. Charges et lots du rez-de-chaussée

Le demandeur doit donc dans une procédure apporter les éléments de preuve qui permettront au juge de considérer une grille de répartition de charges comme irrégulière.

En l'espèce, un propriétaire d'un appartement assigne son syndicat des copropriétaires en nullité de la répartition conventionnelle des charges, excluant les lots du rez-de-chaussée de toute contribution aux dépenses d'entretien d'escaliers extérieurs.

Il considère cette grille illicite, dans la mesure où ces escaliers en façade, desservent notamment une ventilation collective pour l'ensemble des copropriétaires. Selon lui, ces derniers devraient tous, en conséquence, contribuer à la maintenance de cet équipement commun.

La Cour de cassation, dans son arrêt n° 18 - 11922 du 12 septembre 2019, ne le suit pas :

« [...] Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, qu'un règlement de copropriété peut prévoir une répartition particulière des charges communes tenant à la configuration du bâtiment et, souverainement, que les escaliers extérieurs, ajoutés à la structure, permettaient l'accès direct aux lots des étages et ne présentaient pas d'utilité pour les appartements de plain-pied disposant d'un accès totalement indépendant, la circonstance que ces escaliers facilitent occasionnellement l'entretien d'éléments collectifs tels que la ventilation étant insuffisante pour considérer qu'ils présentaient un intérêt au sens d'un usage normal, la cour d'appel en a exactement déduit que la clause du règlement de copropriété dispensant les propriétaires des appartements situés au rez-de-jardin ou au rez-de-chaussée des frais d'entretien des escaliers n'était pas contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé [...] »

Dans cette affaire, l'utilité de cet escalier pour assurer la maintenance occasionnelle d'autres équipements de la copropriété ne justifie pas l'illégalité de la grille de répartition des charges. C'est donc l'utilité exclusive pour les copropriétaires et non pour les mainteneurs qui est appréciée.

De ce fait, une nouvelle grille ne sera pas fixée judiciairement et seuls les copropriétaires pouvant utiliser cet escalier continueront donc à en assumer l'entretien.

### 2. La contestation de la régularité d'une grille de charges attachée à un équipement collectif est perpétuelle

Une telle contestation par voie judiciaire d'une irrégularité dans la répartition des charges liées à un équipement est possible à tout moment.

Le syndicat des copropriétaires dispose bien évidemment de la capacité de modifier une grille de charges inappropriée et/ou illicite, mais pour cela il doit la faire adopter par les copropriétaires, lors d'une assemblée générale. Les majorités sont différentes et peuvent aller de l'unanimité à l'article 24 en fonction du type de charges et des motifs de la modification.

Dans la mesure où la régularisation conventionnelle ne se révèle pas possible (défaut d'initiative des copropriétaires et/ou incapacité à réunir la majorité nécessaire), la seule alternative se révèle judiciaire. C'est alors un copropriétaire qui assigne le syndicat des copropriétaires et sollicite :

- au principal, la nullité de la grille qu'il considère comme illégale ;
- et accessoire, la fixation d'une grille licite, moyennant généralement l'intervention préalable d'un expert judiciaire.

En l'espèce, un immeuble en copropriété comporte un ascenseur desservant les étages par demi-pallier.

Son règlement de copropriété de 1953 prévoit une répartition illécite des charges de l'ascenseur, puisque celle-ci est équivalente pour tous les lots desservis.

Le syndicat décide donc, lors d'une assemblée générale, de la remplacer par une grille également litigieuse, celle-ci tenant compte de l'utilisation effective et de l'usage des lots.

Un copropriétaire d'un lot situé au 1<sup>er</sup> étage assigne le syndicat des copropriétaires en nullité de la résolution instaurant la nouvelle grille de charges, et en nullité de la clause initiale du règlement de copropriété de 1953.

La Cour de cassation dans sa décision n° 18 - 17334 du 9 mai 2019 fait droit à sa demande en soulignant, que la clause illicite du règlement de copropriété peut être invalidée à tout moment :

« [...] *Qu'en statuant ainsi (rejet de la demande d'annulation de la clause du règlement de copropriété de 1953), alors qu'est contraire au critère d'utilité une répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre des lots situés à des étages différents, la Cour d'appel a violé le texte susvisé [...] ».*

Il ne faut pas oublier que, même si la grille de charges ne respecte pas les règles de répartition prévues par les textes légaux, le syndic est contraint de l'appliquer, tant que le juge ou l'assemblée générale ne l'a pas annulée ou/et corrigée.

### 3. Refus de paiement des charges et contestation de l'assemblée générale qui les a votées

C'est l'assemblée générale qui détermine le montant des charges lorsqu'elle vote le budget prévisionnel, le fonds travaux ou la réalisation de travaux. Le syndic procède alors aux appels de charges en exécution du règlement de copropriétés et des résolutions votées. Un copropriétaire est redevable de près de 10 000 euros de provisions et charges. Le syndicat des copropriétaires poursuit judiciairement en paiement ce copropriétaire.

Ce dernier invoque comme moyen de défense l'inopposabilité des assemblées générales ayant entériné les budgets et approuvé les comptes, donc les dépenses correspondantes, au motif d'une prétendue absence de notification sur son lieu de résidence à l'étranger. La Cour d'appel de Paris, dans son arrêt n° 16-18587 du 24 juillet 2019, rejette ce moyen de défense en soulignant que le copropriétaire défaillant ne peut s'exonérer de sa contribution aux provisions et charges qu'à la condition de justifier d'une décision de justice annulant les résolutions d'assemblées générales et qu'en ce qui concerne un défaut de notification à son domicile, il lui appartenait d'attester de celui-ci :

« [...] *Il est constant qu'il résulte des dispositions des articles 10 et 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 que l'obligation des copropriétaires à la dette résulte de l'approbation des comptes de la copropriété par l'assemblée générale et que les décisions prises en assemblées générales s'imposent aux copropriétaires tant que la nullité de ces décisions n'a pas été prononcée...*

*M. F. soutient en appel que le syndicat ne justifie ni de la régularité des convocations, ni de celle des notifications des procès-verbaux de ces assemblées générales à son adresse en Algérie, dont il ne justifie d'ailleurs pas devant la cour, alors qu'il n'était pas présent lors de ces assemblées... Cependant, M. F. ne justifie pas en appel avoir obtenu, ni même*

*demandé en justice l'annulation des assemblées générales susmentionnées, de sorte que celles-ci lui sont opposables [...] »*

Les juges séparent donc bien les deux actions judiciaires, à savoir celle du syndicat des copropriétaires, en recouvrement des charges, et celle du copropriétaire, en annulation de l'assemblée générale. Ainsi, le copropriétaire doit avoir engagé une action en nullité de l'assemblée pour défaut de convocation ou de notification du procès-verbal, s'il souhaite invoquer ces irrégularités qui frappent l'assemblée générale, comme moyen de défense, lorsqu'il est assigné en paiement de ses charges. Et cela même si les irrégularités sont flagrantes et incontestables.

Le juge attendra alors le résultat de l'action en nullité des assemblées générales avant de se prononcer sur la procédure en paiement.

Tous les moyens de défense ne sont donc pas obligatoirement accueillis par les juges, lorsqu'un copropriétaire ne paie pas ses charges.

### 4. Exécution partielle d'un jugement condamnant au paiement des charges et de leurs accessoires

Un copropriétaire, qui ne paie pas ses charges, a été assigné par le syndicat des copropriétaires qui obtient gain de cause. Le copropriétaire débiteur n'exécute pas le jugement dès sa signification par voie d'huissier, ce qui contraint le syndic à engager une exécution forcée par voie de saisie immobilière.

Il procède alors au paiement des charges sans rembourser les frais engagés pour la saisie immobilière.

Or, en application de l'article L. 111-8 du Code des procédures civiles, « [...] *les frais de l'exécution forcée sont à la charge du débiteur, sauf s'il est manifeste qu'ils n'étaient pas nécessaires au moment où ils ont été exposés. Les contestations sont tranchées par le juge.* »

Ce copropriétaire était donc aussi tenu aux frais correspondants à la mise en œuvre de la saisie immobilière qui implique immédiatement des frais importants pour faire établir le procès-verbal descriptif, les diagnostics et le cahier des conditions de vente nécessaires pour procéder à la vente aux enchères.

Ils sont rarement inférieurs à 3 500 euros et peuvent atteindre plus de 7 000 euros. Quelquefois, ils sont plus importants que la créance proprement dite du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires a poursuivi l'action en saisie immobilière pour obtenir le remboursement des frais engagés pour la saisie, accessoire au jugement.

La 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de Cassation, dans son arrêt n° 16 - 23313 du 7 décembre 2017, s'est prononcée en la matière et a interprété l'article L. 118-8 du Code des procédures civiles d'exécution :

« *Attendu qu'il résulte de ce texte, que les frais de poursuite sont l'accessoire de la dette pour le paiement de laquelle a été diligentée la procédure de saisie immobilière; que dès lors, le créancier saisissant, bien qu'ayant été désintéressé des causes du commandement en principal par le saisi, est fondé à continuer les poursuites de saisie immobilière contre celui-ci tant qu'il n'a pas obtenu le règlement desdits frais.* »

Des copropriétaires condamnés attendent parfois le dernier moment pour exécuter le jugement et payer leur dette en principal (correspondant exclusivement aux charges dues) alors que la procédure de saisie est en cours, parfois même la date des enchères arrêtée.

Ce paiement ne mettra donc plus fin à la procédure et le syndicat ne

conservera plus à sa charge les frais de l'exécution forcée qui pouvaient être importants.

Les autres copropriétaires, se sentaient alors totalement démunis et « floués » par cette attitude préjudiciable financièrement pour le syndicat.

Les frais de procédure de saisie sont l'accessoire de la dette et sont donc soumis au même régime de recouvrement forcé : la vente aux enchères peut être poursuivie, même si le copropriétaire débiteur n'est plus redevable que de ces frais.

Autrement dit, le syndicat est fondé à maintenir son action en recouvrement tant que tous les frais accessoires à la procédure n'ont pas été apurés.

Cela devrait mettre fin au comportement de certains copropriétaires défaillants réguliers de mauvaise foi.

## 5. La preuve des charges dues par le copropriétaire assigné

Pour qu'une procédure en recouvrement de charges aboutisse, il est nécessaire que le syndicat produise devant le tribunal des éléments de preuve suffisants.

La Cour de cassation nous le rappelle dans son arrêt n° 18-9172 du 24 octobre 2019 : « [...] Attendu que, pour condamner M. N... au paiement d'une certaine somme au titre des charges de copropriété, l'arrêt retient que le syndicat des copropriétaires produit un décompte de charges, dont il résulte que ce copropriétaire reste redevable d'un arriéré ;

*Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombe au syndicat des copropriétaires qui poursuit le recouvrement de charges de copropriété de produire, outre un décompte de répartition des charges, le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice correspondant, ainsi que les documents comptables, la cour d'appel a violé le texte sus-visé [...] ».*

Si le syndicat, en sa qualité de représentant légal du syndicat, peut solliciter la condamnation au paiement d'un copropriétaire débiteur, il n'en demeure pas moins tenu aux principes généraux du droit applicable à toute demande judiciaire en recouvrement : détailler la dette avec les pièces justificatives adéquates. Un simple solde de

compte copropriétaire ne suffit pas, il faut prouver l'existence de cette somme due.

Si le défaut de paiement des charges par un copropriétaire cause un préjudice à un autre copropriétaire, ce dernier peut mettre en cause la responsabilité du débiteur.

## 6. Petite copropriété : action en responsabilité engagée par un copropriétaire lésé contre le copropriétaire débiteur de ses charges

Un immeuble voit ses parties communes se dégrader (toiture) et générer des désordres dans un lot privatif loué (infiltrations).

Bien qu'une assemblée générale adopte des travaux de réfection de la toiture vétuste, ceux-ci ne peuvent cependant pas être engagés par le syndic, en raison du défaut de paiement des provisions pour charges travaux d'un copropriétaire.

Le copropriétaire bailleur lésé par cette situation (départ de son locataire, impossibilité de relouer ce logement ainsi qu'une augmentation des travaux de remise en état des parties communes) assigne les copropriétaires contrevenants, afin d'obtenir réparation de son préjudice.

Il convient de préciser que dans ce dossier, la copropriété est de petite taille et que les copropriétaires défaillants ont une quote-part importante et devait régler de l'ordre de 75 % des travaux de remise en état de l'immeuble.

Par conséquent un appel de charges de solidarité, voté par l'assemblée générale n'était pas possible auprès des autres copropriétaires. Le syndic n'a effectivement pas la possibilité d'engager les travaux. Le copropriétaire lésé assigne alors directement le copropriétaire défaillant.

La Cour de cassation, dans son arrêt du 7 septembre 2017 n° 16 – 18777, confirme que ce dernier est effectivement responsable du préjudice subi par le copropriétaire lésé et qu'il doit être condamné à l'indemniser :

*« Mais attendu qu'ayant retenu qu'en refusant de répondre aux appels de fonds destinés à l'exécution de travaux urgents et indispensables, M. X... et la SCI de K. avaient contribué à l'aggravation de la détérioration de l'immeuble et que la non-réalisation des travaux avait provoqué des dégradations de l'appartement de M. et Mme Y..., ainsi que l'impossibilité de relouer celui-ci après le départ du locataire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que M. X... et la SCI de K. étaient tenus de réparer le préjudice de M. et Mme Y... D'où il suit que le moyen n'est pas fondé. »*

La Cour de cassation souligne la faute des copropriétaires (défaut de paiement de leur quote-part de provisions), les dommages ou préjudice (perte de loyer et aggravation des frais de remise en état des parties communes) et le lien de causalité entre les deux (préjudice résultant de l'impossibilité de financer les travaux de rénovation des parties communes, votés par l'assemblée générale), pour condamner les copropriétaires défaillants. ■

### 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. ■



# La location meublée touristique est-elle compatible avec une clause d'habitation bourgeoise prévue au règlement de copropriété ?

C'est le règlement de copropriété qui précise quelle est la destination de l'immeuble, par la présence de clauses spécifiques liées à l'affectation des lots et à leur usage.

C'est donc en fonction de ces clauses qu'il est possible de savoir si l'exercice des professions libérales est autorisé par exemple.

L'une des clauses les plus habituellement constatées est la clause qualifiée d'habitation bourgeoise.

## I. LA CLAUSE D'HABITATION DITE « BOURGEOISE » : LECTURE ET INTERPRÉTATION

### a) La clause d'habitation bourgeoise « simple »

Sont ainsi qualifiées les clauses qui précisent que certains locaux, essentiellement les appartements situés aux étages, ne pourront être occupés **que bourgeoisement**, c'est-à-dire réservés à l'habitation, **mais admettent** l'exercice de professions libérales, du moins certaines d'entre elles.

La clause peut être rédigée de la manière suivante :

*“ Les locaux ne pourront être occupés que **bourgeoisement** par des personnes de bonne vie et mœurs, à l'exclusion de toute utilisation industrielle, commerciale ou artisanale et notamment de tout commerce de location meublée ; les professions libérales seront admises [...]”*

Il est possible que la clause du règlement, au vu de la destination de l'immeuble, puisse exclure toute activité commerciale ou artisanale (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 févr. 1981).

Cependant, le règlement de copropriété peut « réserver » les lots situés au rez-de-chaussée à l'usage exclusif de commerces, ou seulement certains limitativement énumérés. Cette affectation commerciale

est donc particulière à certains lots et pas étendue à l'ensemble de la résidence.

### b) La clause d'habitation bourgeoise « exclusive »

Les lots tels que décrits dans l'état descriptif de division, document attaché au règlement de copropriété, et la clause du règlement affectent strictement leur usage à l'habitation. Il est fait interdiction de toute activité de commerces /

dite « bourgeoise », qu'elle soit simple ou stricte, le règlement prohibe toute activité commerciale aux étages.

Par conséquent, celle de loueur en meublé est interdite car il s'agit d'une activité commerciale (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 janv. 1991) contraire au caractère résidentiel de l'immeuble (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 mars 2018 – n°14-15864).

Mais qu'en est-il de la location touristique meublée ?

“  
*C'est le règlement de copropriété qui précise quelle est la destination de l'immeuble, par l'existence de clauses spécifiques liées à l'affectation des lots et à leur usage.  
 L'une des clauses la plus habituellement constatée est la clause qualifiée d'habitation bourgeoise.*”

artisanale / bureaux ainsi que l'exercice de professions libérales.

Ces clauses pour être régulières, doivent être justifiées par la destination de l'immeuble et le standing de la copropriété.

### c) L'exclusion de principe d'activités commerciales et / ou artisanales

Dans la cadre d'une clause d'habitation

## II. LA COMPATIBILITÉ DE LA CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE AVEC L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE MEUBLÉE

Le principe est le suivant : la location meublée touristique est codifiée à l'article L 631 – 7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation : il s'agit d'une occupation brève, répétée et pour de

courtes durées, d'un local d'habitation. La clientèle est de passage. Cela se rapproche de la fonction hôtelière, avec ou sans services associés proposés. Le bailleur ne réside pas dans ce local loué.

Cette activité suppose donc la location d'un local meublé, « clef en mains », entièrement équipé. De plus en plus de copropriétaires, voir même de locataires,



développent ce type de location et proposent des biens situés dans des copropriétés.

Quel est le régime de cette prestation en présence d'une clause d'habitation « bourgeoise » ?

**a) 1<sup>ère</sup> hypothèse : le logement en question ne constitue pas la résidence principale du copropriétaire, ou dans la cadre d'une location d'une résidence principale, la location dépasse les 120 jours autorisés.**

Il s'agit donc d'une **affectation commerciale d'un lot d'habitation**.

En effet, l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme considère que dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans toutes les villes de la petite couronne parisienne, une résidence principale louée plus de 120 jours par an change d'usage pour la collectivité territoriale, à savoir la mairie.

Pour savoir si cette affectation commerciale est permise au vu du règlement de copropriété, il faut se reporter dans le chapitre relatif à la destination de l'immeuble.

Si ce dernier est à usage **exclusif** d'habitation, toute activité commerciale exercée dans un lot privatif y est interdite, y com-

pris l'affectation commerciale d'un appartement.

Dans cette situation, le syndicat des copropriétaires, en la personne de son syndic, pourra valablement faire valoir la clause du règlement pour faire cesser toute activité de ce type, auprès du propriétaire du lot, auprès de la plateforme hébergeant l'annonce, auprès de l'urbanisme et enfin auprès des tribunaux.

Ainsi, la Cour de cassation a jugé contraire aux dispositions du règlement de copropriété une activité quasi hôtelière de studios meublés, avec prestations de services, pour de très brèves périodes ou même de longs séjours : Cass, 3<sup>ème</sup> civ, 8 mars 2018 – n°14-15864.

**b) 2<sup>ème</sup> hypothèse : le logement en question constitue d'une part la résidence principale du copropriétaire ET la location ne dépasse pas les 120 jours autorisés.**

Il s'agit donc d'une affectation commerciale d'un lot d'habitation qui est autorisée par le texte de loi et par la collectivité territoriale.

Mais on peut considérer que cette activité conditionnée et limitée dans le temps pourrait être cependant interdite au vu de la **destination de l'immeuble** et au vu de la clause du règlement de copropriété... Ainsi, s'il comporte une clause interdisant la location des lots d'habitation (clause extrêmement rare), que cette clause est justifiée au vu de la destination de l'immeuble, la location en meublée d'une résidence principale même inférieure à 120 jours serait interdite.

Cependant, si la location des appartements est autorisée par le règlement, la location d'un lot d'habitation en résidence principale inférieure à 120 jours serait régulière du fait de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Tout est fonction donc de la destination de l'immeuble et de la présence d'une clause d'habitation bourgeoise exclusive ou simple.

Il conviendra cependant d'attendre l'interprétation des tribunaux sur la lecture d'une telle clause qui *a priori* serait opposable aux copropriétaires entendant mettre en location leur résidence principale inférieure à 120 jours...

A suivre ! ■

En résumé :

	Clause d'habitation bourgeoise simple	Clause d'habitation bourgeoise exclusive
<b>Professions libérales aux étages</b>	Permise	Interdite
<b>Commerces au rez-de-chaussée</b>	Permise sauf mention contraire du règlement de copropriété : • restrictions de toute activité commerciale • ou interdiction de certaines d'entre elles	Interdite
<b>Activités commerciales aux étages (type location saisonnière meublée)</b>	Interdite	Interdite
En toute hypothèse, la légalité des clauses restrictives du règlement doit être appréciée selon la DESTINATION de l'immeuble.		

# La convention d'honoraires de l'avocat et le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires a parfois recours à un avocat pour assurer sa défense :

- soit en demande : par exemple pour le recouvrement de charges de copropriété, pour un référé expertise, pour une injonction de faire sous astreinte, pour une saisie immobilière ;
- soit en défense parce qu'il est assigné en nullité d'une clause d'une assemblée générale ou du règlement de copropriété, en référé préventif dans le cadre d'une construction voisine, en responsabilité, etc.

Le syndicat des copropriétaires doit alors être représenté par un avocat.

La loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi dite Macron) rend obligatoire l'établissement d'une convention d'honoraires entre l'avocat et son client modifiant l'article 10 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques.

Il stipule désormais que la convention d'honoraires est un contrat signé et rédigé en deux exemplaires (un pour chacune des parties) :

- par qui : les deux parties : le client et l'avocat. Précisons que le client est ici le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic. Donc, ce n'est pas le syndic en tant que tel, mais en qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires qui signe ;
- quand : avant le début de la mission donc préalablement à toute action ;
- quel objet : le contrat précise :
  1. le montant ou le mode de détermination des honoraires couvrant les diligences prévisibles,
  2. les divers frais (déplacement...),
  3. les débours (frais de procédure ou d'huissier avancés par exemple par l'avocat).

Deux exceptions à cette obligation : l'urgence ou quand l'avocat intervient dans le cadre de l'aide juridictionnelle totale.

## I. LA DÉTERMINATION DES HONORAIRES ET L'INFORMATION DU CLIENT

L'avocat en tant que professionnel du droit doit informer son client sur la procédure à mener, ses chances de succès et ses aléas avec une évaluation :

- du temps qu'il devra consacrer à l'affaire ;
- du travail de recherche à effectuer ;
- de l'importance des intérêts en causes.

Il doit prendre en compte la situation de fortune de son client. Cette rémunération tient compte de l'expérience et de la spécialisation de l'avocat.

## 1. Deux sortes de rémunérations possibles : honoraires au forfait ou honoraires au taux horaire et au temps passé

La convention d'honoraires au forfait correspond à une rémunération globale et forfaitaire qui a un point de départ et un point final : par exemple de l'assignation y compris la lettre d'usage avec la partie

adverse, au jugement.

Aucun honoraire supplémentaire dépassant de ce forfait n'est permis.

La convention d'honoraires au taux horaire et temps passé précise : le tarif horaire TTC de l'avocat ainsi qu'une évaluation du nombre d'heures estimé devoir être passées sur le dossier et les frais annexes. Attention, il ne s'agit que d'une estimation qui aboutit à un budget prévisionnel, lequel pourra être dépassé si le

volume d'heures nécessaire est plus important.

Dans les deux cas, l'avocat estime le montant des frais et des débours qu'il va avancer dans le dossier et qui seront à prendre en charge par le client.

## 2. Un honoraire complémentaire possible : l'honoraire de résultat

La convention peut prévoir en plus de l'un des deux honoraires ci-dessus un honoraire complémentaire de résultat.

Cet honoraire est assis sur un pourcentage des gains obtenus par le client du fait de la procédure.

Attention : il est interdit à l'avocat de fixer ses honoraires uniquement sur les résultats obtenus.

Pour que cet honoraire de résultat soit valable il faut qu'il soit expressément indiqué dans la convention avec le mode de calcul.

Il ne peut pas y avoir de convention d'honoraires de résultat une fois le jugement obtenu car il n'y a alors plus d'aléa.

*L'avocat en tant que professionnel du droit doit informer son client sur la procédure à mener, ses chances de succès et ses aléas.*



Toute procédure judiciaire est coûteuse financièrement et est chronophage. Elle crée parfois des zizanies au sein de la copropriété.

### 3. Le rôle du conseil syndical

En application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1975 : le conseil syndical a pour mission d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et la comptabilité du syndicat des copropriétaires.

Il est donc compétent pour suivre le contentieux. Il peut aussi déléguer un ou plusieurs conseillers par assurer cette mission.

Donc, à ce double titre, le conseil syndical doit pouvoir :

- choisir l'avocat qui va défendre la copropriété et ne pas prendre systématiquement l'avocat qui travaille avec le syndic surtout s'il y a un potentiel conflit d'intérêt entre le syndicat des copropriétaires et le syndic ;
- participer à la négociation de la convention ;
- être en copie de toute la procédure, assignation, dates d'audiences, conclusions, et de toutes les pièces échangées.

Cela étant, certains avocats refusent de communiquer avec le conseil syndical parce que le représentant légal du syndicat de copropriétaires est le syndic.

En ce cas, à la prochaine assemblée générale, si la procédure est toujours en cours, il faut faire voter une délégation au conseil syndical ou plutôt à certains conseillers syndicaux nommément désignés pour suivre la procédure.

Cette résolution votée s'impose au syndic en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

### 4. La provision sur honoraires et le compte définitif détaillé en fin de mission

#### Les provisions sur honoraires

Au début de sa mission une fois la convention signée et en cours de mission, l'avocat peut demander une provision sur honoraires qui viendra en déduction ensuite du compte définitif détaillé.

A chaque fois, l'avocat remet au syndic une note d'honoraires correspondant à la provision sur honoraires et frais réclamée.

#### Le compte définitif détaillé

Ce compte correspond à une facture qui enregistre dans le détail :

- toutes les prestations effectuées ;
- récapitule les provisions demandées et réglées ;
- présente le solde final dû par le syndicat des copropriétaires.

Toutes ces précisions n'ont pas lieu d'être lorsque la convention d'honoraires est au forfait.

Tous les détails relatifs aux honoraires devant figurer dans la convention sont indiqués dans l'article 11 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat (RIN).

### II. LA FIN ANTICIPÉE DE LA MISSION DE L'AVOCAT

Chacune des parties peut mettre fin à la mission de l'avocat de

façon anticipée sans attendre le terme :

- l'avocat n'a pas à se justifier ;
- le syndicat peut décider de changer d'avocat en cours de mission : le syndic doit consulter un autre avocat qui, s'il accepte le dossier, prendra contact avec l'avocat dessaisi pour qu'il lui remette les pièces de la procédure en cours (il n'y pas de rétention possible même pour non-paiement des honoraires) et il lui demandera s'il lui reste des honoraires dus qu'il communiquera à son client ;
- l'article 9.3 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat précise :

*« Le nouvel avocat s'efforce d'obtenir de son client qu'il règle les sommes restant éventuellement dues à un confrère précédemment saisi du dossier.*

*S'il reçoit du client un paiement alors que des sommes restent dues à son prédécesseur, il en informe le bâtonnier ».*

### III. L'ABSENCE DE CONVENTION : LA LOI DU 6 AOÛT 2015 NE PRÉVOIT PAS DE SANCTION

La loi du 6 août 2015 n'a pas prévu de sanction en cas d'absence de convention.

L'avocat a droit à des honoraires pour le travail qu'il a accompli. La jurisprudence face à cette absence de convention qui parfois entraîne une contestation d'honoraires vient, par une ordonnance du premier président de la Cour d'appel d'Aix en Provence, de prendre position. À défaut de sanction prévue par la loi, « il n'y a pas lieu de tirer de l'absence d'une telle convention d'honoraires l'impossibilité pour l'avocat de solliciter toute rémunération des diligences accomplies ».

Cette ordonnance précise que les honoraires sont fixés conformément à l'article 10 de la loi du 12 juillet 2005, dans sa teneur

antérieure au décret du 2 août 2017, et selon les usages :

- en fonction de la situation de fortune du client,
- de la difficulté de l'affaire, des frais exposés par l'avocat,
- de sa notoriété et des diligences de celui-ci.

Que doit faire le conseil syndical dans cette situation ?

- Demander au syndic pourquoi la convention d'honoraires n'a été négociée ni signée avant le début de la mission.
- Demander le décompte des honoraires, les notes de provisions et le compte définitif détaillé (cf ci-dessous) en termes de prestations et de coût. Il faut si nécessaire négocier pour trouver un accord.
- En cas de désaccord : possibilité pour l'avocat comme pour le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic de saisir le bâtonnier de l'ordre des avocats auquel est inscrit l'avocat chargé du dossier, d'une procédure de taxation des honoraires (cf ci-dessous).

#### IV. LA PRESCRIPTION DES HONORAIRES D'AVOCAT : PRESCRIPTION QUINQUENNALE

En application de l'article L 218-2, « *L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans.* »

Cet article s'applique au consommateur personne physique. Qu'en est-il concernant le syndicat des copropriétaires qui n'est pas un consommateur personne physique ni un professionnel (article préliminaire du Code de la consommation) ?

C'est la prescription de droit commun de cinq ans qui s'applique et non la prescription biennale.

Attention, le point de départ de la prescription n'est pas la remise du compte final détaillé (facture), mais la fin de la mission de l'avocat (Cour de cassation du 26 octobre 2017, n° 16-23.599).

#### V. LA CONTESTATION DES HONORAIRES : LA PROCÉDURE DE TAXATION DES HONORAIRES

Attention, le syndicat des copropriétaires étant un non-professionnel, il ne peut pas saisir le médiateur de la consommation de la profession d'avocat. En effet, seul le consommateur personne physique peut le faire (Code de la consommation, article L612-1).

Le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, doit saisir directement le bâtonnier de l'ordre des avocats dont dépend l'avocat par lettre recommandée avec accusé de réception.

La procédure de taxation des honoraires est la suivante :

- lettre motivée du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, sur la contestation du montant des honoraires avec les pièces jointes et copie à l'avocat, la procédure étant contradictoire ;
- audience devant un délégué du bâtonnier qui entend les deux parties qui sont convoquées. Le syndic peut se défendre seul ou être représenté par un avocat, mais le ministère d'avocat n'est pas obligatoire ;
- le bâtonnier (ou son délégué) a ensuite quatre mois pour rendre sa décision (délai qui peut être prorogé de quatre mois) ;
- la décision est notifiée aux parties (en lettre recommandée avec accusé de réception) ;
- la décision du bâtonnier peut être rendue exécutoire sur

requête d'une des parties qui a obtenu gain de cause par ordonnance du Tribunal Judiciaire saisi (exemple, TGI avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020) ;

- un appel peut être fait dans le délai d'un mois de la notification devant le premier président de la Cour d'appel territorialement compétent qui rendra une ordonnance susceptible d'un pourvoi en cassation.

Toute procédure judiciaire est coûteuse financièrement et est chronophage. Elle crée parfois des zizanies au sein de la copropriété.

Dans certains cas, l'action judiciaire peut être anticipée : par exemple pour le recouvrement de charges de copropriétaires avec des modalités insérées dans le protocole de recouvrement. Dans les autres cas : la convention d'honoraires doit être signée avant le début de la mission. Le conseil syndical doit bien se faire expliquer la procédure qui va être suivie et les moyens de droits, sa durée prévisible et l'enveloppe des honoraires en cas de convention d'honoraires au tarif horaire et au temps passé. Il faut éviter de rajouter des sources de contentieux à un contentieux déjà existant.

On peut aussi alléger le coût en faisant souscrire une assurance de protection juridique au nom du syndicat des copropriétaires : une partie de frais d'avocat sera alors remboursée par l'assurance de protection juridique, mais le choix de l'avocat reste libre.

Le montant de cette prise en charge est déterminé dans le contrat en fonction du type de procédure et du type de tribunal saisi.

Attention, pour que la prise en charge soit acceptée il faut que les sinistres surviennent après la souscription de l'assistance de protection juridique. ■



#### UN RAPPEL DE LA RÉALITÉ JURIDIQUE EN MATIÈRE DE FRAIS DE RECouvreMENT DES CHARGES

Bien souvent, les syndicats affirment que les frais liés au recouvrement des charges sont imputés au seul copropriétaire débiteur, n'entraînant pas de conséquences financières pour le syndicat des copropriétaires.

Le tribunal d'instance d'Asnières a rappelé à travers une décision la réalité juridique non seulement en déboutant la quasi-totalité des frais réclamés par le syndic, mais en plus en redéfinissant les coûts de la mise en demeure en considérant qu'elle ne devait pas être facturée à 36 euros, mais à 7,50 euros.

Une décision importante qui oblige le conseil syndical à une grande vigilance sur le traitement des impayés et sur les frais et honoraires facturés par le syndic.

Pour avoir plus de détails sur cette décision judiciaire, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/8b5s](http://www.arc-copro.com/8b5s) ■

# Comment vérifier si votre copropriété est concernée par l'individualisation des frais de chauffage

## I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'obligation de mettre en œuvre l'individualisation des frais de chauffage vient de faire l'objet de la publication du décret n° 2019-496 du 23 mai 2019 et de l'arrêté du 6 septembre 2019, conformément aux mesures édictées par la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 qui a modifié l'article L.241-9 du Code de l'énergie.

Ces deux textes réglementaires remplacent :

- le décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs ;
- l'arrêté du 27 août 2012 précisant les cas d'exclusion (systèmes de chauffage).

Historiquement, les premières dispositions portant sur l'obligation de facturer l'eau chaude et le chauffage des installations collectives en fonction de la consommation réelle de l'usage ont été édictées par la loi du 29 octobre 1974 et reprises dans l'article L.241-9 du Code de l'énergie.

La loi relative à la transition énergétique pour une croissance verte du 17 août 2015 confirmait et renforçait dans son article 26 cette obligation de mise en œuvre de systèmes d'individualisation des frais d'énergie dans les copropriétés avec chauffage collectif.

Le seuil mentionné au 3° du II de l'article R. 241-7 du Code de l'énergie en deçà duquel l'individualisation n'est plus obligatoire est désormais fixé à 80 kWh/m<sup>2</sup>SHAB/an alors qu'il n'y avait pas de seuil auparavant ce qui voulait dire que toutes les copropriétés dotées d'un chauffage collectif devaient d'ici le 31 décembre 2019 être équipées d'un dispositif d'individualisation des frais de chauffage.

Le nouveau calendrier de mise en service des équipements est donc devenu :

- si la consommation en chauffage de l'immeuble est supérieure à 120 kWh/m<sup>2</sup>/an, l'obligation est en vigueur depuis le 31 décembre 2017 et aucune exemption n'est possible pour ces bâtiments ;

- si elle se situe entre 80 et 120 kWh/m<sup>2</sup>/an, les équipements sont à installer au plus tard le 25 octobre 2020 ;
- si elle est inférieure à 80 kWh/m<sup>2</sup>/an, la copropriété est dispensée de cette installation.

## II. COMMENT METTRE EN ŒUVRE LES DISPOSITIONS DE L'ARRÊTÉ ?

Le conseil syndical doit réunir un ensemble de documents qui sont les suivants :

- Les factures de combustible consommé sur les trois dernières années, et en déduire les consommations de chauffage annuel uniquement. Attention, pour déduire rigoureusement la part de combustible dédié au réchauffage de l'eau chaude sanitaire, il est nécessaire que la copropriété dispose :

- Des compteurs thermiques dédiés à chaque réseau (chauffage et/ou ECS).

- Un compteur d'eau en chaufferie qui permet de relever la quantité d'eau froide réchauffée.

- Le coût moyen du kWh de combustible consommé sur les trois dernières années.
- La surface habitable de la copropriété conformément à l'article R111-2 du Code de construction et de l'habitation. Le conseil syndical peut également trouver cette donnée dans l'audit énergétique. Il peut également définir la SHAB de la copropriété via les tantièmes du règlement de copropriété.
- Un devis concernant l'installation de robinets thermostatiques. Attention, l'installation de robinets thermostatiques nécessite impérativement la vidange du réseau, la remise en eau, le reconditionnement des produits (nettoyage physico-chimique du réseau) et la purge du réseau chauffage afin que les appareils de régulation pour chaque émetteur soient efficaces. En effet, les robinets thermostatiques sont très sensibles au réseau emboué.
- Un devis d'un prestataire concernant la pose, l'entretien et la relève des appareils d'individualisation de frais de chauffage (répartiteurs de frais de chaleur ou compteurs thermiques).

*Maintenant, les copropriétés dont la consommation est inférieure à 80 kWh/m<sup>2</sup>/an sont dispensés de l'installation de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage.*

### III. EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE D'UNE COPROPRIÉTÉ PLOTE

Copropriété-Services a choisi une copropriété pilote de la Région Parisienne comportant 60 logements et commerces équipés de 280 radiateurs et disposant du chauffage collectif fourni par la CPCU pour expérimenter la mise en application de cet arrêté.

#### 1<sup>ère</sup> étape : la copropriété est-elle concernée ou dispensée de cette obligation ?

Pour le savoir, il convient de calculer la performance énergétique de la copropriété et la comparer au seuil de 80 kWh/m<sup>2</sup> par an. Pour ce faire, il faut déterminer la moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage de l'immeuble (hors eau chaude sanitaire) relevées sur les trois dernières années et diviser le résultat par la surface habitable (SHAB) de la copropriété.

	Conso énergie kWh	Conso* eau chaude kWh	Conso* chauffage kWh
Saison 1	809 217	202 304	606 913
Saison 2	844 744	211 186	633 558
Saison 3	859 401	214 850	644 551
Moyenne	837 794	209 449	628 341
SHAB (m <sup>2</sup> )			5732 m <sup>2</sup>
Ratio kWh/m <sup>2</sup> /an			110 kWh/m <sup>2</sup> /an

\* la copropriété ne disposant pas de compteurs permettant de distinguer les consommations calorifiques d'eau chaude et de chauffage, il a été pris la répartition 75 % pour le chauffage et 25 % pour l'eau chaude.

L'analyse des consommations ci-dessus indique qu'avec une performance de 110 kWh/m<sup>2</sup>/an, la copropriété est au-delà du seuil réglementaire de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an et rentre donc dans le champ d'application de l'arrêté d'individualisation des frais de chauffage.

#### 2<sup>ème</sup> étape : la faisabilité technique

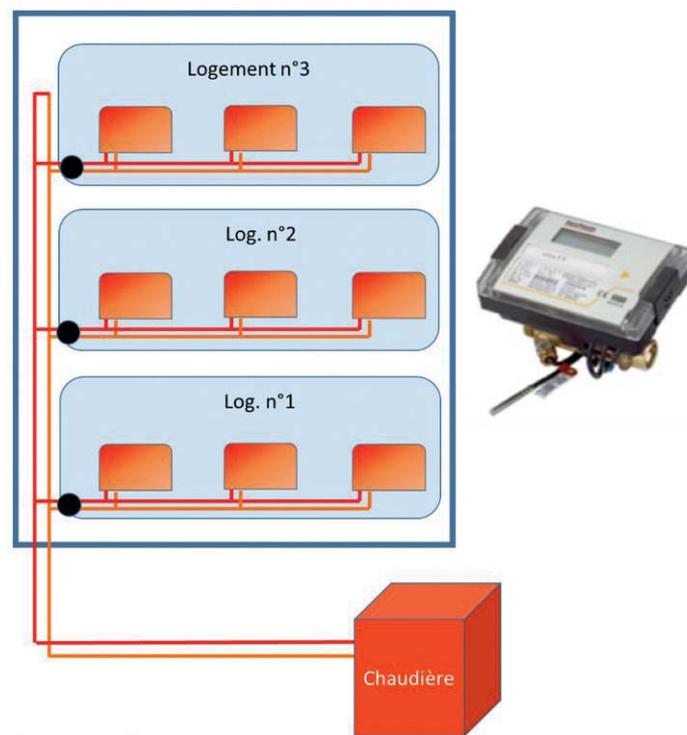
Il existe deux systèmes techniques pour l'individualisation des frais de chauffage.

**Les Compteurs d'Énergie Thermiques (CET)** constitués d'un compteur d'eau avec sondes de départ et de retour et un intégrateur qui mesurent la quantité d'énergie circulant dans une boucle d'eau et qui ne concernent que les logements disposant d'une distribution horizontale.

Les impossibilités techniques d'installer **des compteurs thermiques individuels** pour déterminer la quantité de chaleur consommée par chaque local sont les suivantes :

- la distribution du chauffage n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots ;
- l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local ;
- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série) ;
- l'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud non réversibles ;

- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur ;
- l'installation de chauffage est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.

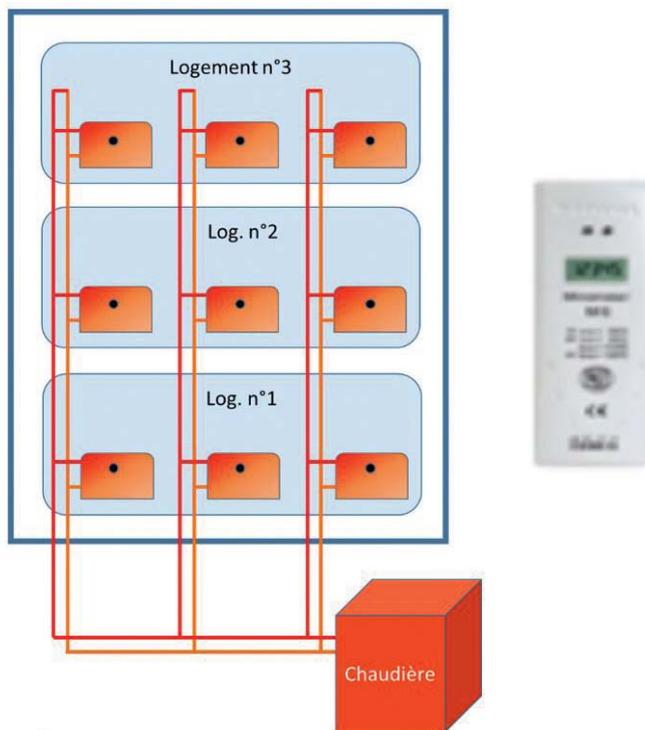


▲ Les Compteurs d'Énergie Thermiques (CET)

**Les Répartiteurs de Frais de Chauffage (RFC)** mesurent des températures et déterminent une quote-part de l'énergie consommée à partir de différents coefficients et de la puissance théorique du radiateur. C'est ce dispositif qui est employé lorsque la distribution de chauffage s'effectue par des colonnes montantes verticales desservant plusieurs appartements et sur lesquelles est raccordé individuellement chaque radiateur.

Les impossibilités techniques d'installer des répartiteurs de frais de chauffage pour déterminer la quantité de chaleur consommée par chaque local sont les suivantes :

- l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local ;
- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série) ;
- l'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud non réversibles ;
- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur ;
- l'installation de chauffage est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.



▲ Les Répartiteurs de Frais de Chauffage (RFC)

### La solution technique pour cette copropriété

La configuration du réseau de chauffage de la copropriété est constituée de colonnes verticales avec des radiateurs plissés en acier FINIMETAL Lamella (dans la conception d'origine). Elle n'est pas concernée par une des impossibilités techniques indiquées ci-dessus.

La solution technique « **faisable** » consiste donc à poser des répartiteurs de frais de chauffage.

Mais dans le même temps il a été constaté que des salles de bains sont chauffées par des colonnes lisses, c'est-à-dire un simple tube traversant l'ensemble des logements verticalement de bas en haut puis de haut en bas après une boucle au dernier étage.

Ce dispositif ne permet ni un réglage individuel dans chaque pièce, ni la mise en œuvre d'un système de mesure, ce qui implique que l'individualisation ne pourra être que partielle dans les appartements concernés.

### 3<sup>ème</sup> étape : l'étude de la rentabilité économique

La formule à appliquer pour le calcul de rentabilité telle qu'elle est prescrite par l'arrêté du 6 septembre 2019 est la suivante :

$$\text{Coût global actualisé CGA (€)} = I + A \cdot 9 - B \cdot 10$$

Dans laquelle :

I = Coût d'installation en euros des équipements CET ou RFC et, le cas échéant, des robinets thermostatiques.

A = Coûts annuels en euros liés à la location, à l'entretien et à la relève des CET ou RFC calculés sur une période de neuf ans.

B = Gain en euros lié à la mise en place de CET et RFC et, le cas échéant, de robinets thermostatiques qui est calculé en dédui-

sant du coût en euros (de la consommation de chauffage de l'immeuble) le gain résultant de l'individualisation, égal à 15 % sur une période de dix ans.

Lorsque le résultat du calcul du CGA est inférieur à 0, la rentabilité de l'opération d'individualisation des frais de chauffage est démontrée et la copropriété a l'obligation de la mettre en œuvre.

### Quel est le résultat fourni par l'application réglementaire du dispositif de l'arrêté ?

Hypothèse de calcul : installation de RFC et de robinets thermostatiques (Rth) Acquisition des Rth et location des RFC

On obtient :

$$I = 0 \text{ (RFC)} + (130 \text{ €} \cdot 280 \text{ Rth}) = 36\,400 \text{ € TTC.}$$

$$A = (8,12 \text{ €} \cdot 280 \text{ RFC}) \cdot 9 = 20\,466 \text{ € TTC}$$

$$B = (15\% \cdot 41\,095 \text{ €}) \cdot 10 = 61\,640 \text{ € TTC}$$

La formule de calcul du CGA donne comme résultat = - 4774 € soit une valeur négative impliquant que l'opération est rentable économiquement pour cette copropriété.

### Quel est le résultat fourni par une application réaliste du dispositif de l'arrêté ?

Au cours de cette étude, nous avons relevé que plusieurs dépenses inhérentes à ce type d'opération ne sont pas prises en compte dans la formule de calcul du CGA.

### Concernant le paramètre I :

La pose de robinets thermostatiques nécessite impérativement la vidange, la remise en eau, le reconditionnement des produits et des purges du réseau de chauffage. Cette opération est estimée à 50 euros par appartement soit 3 000 euros pour cette copropriété.

D'autres dépenses doivent être à notre avis prises en compte :

- Pompes à variation de vitesse (5 000 euros environ pour cette installation).
- Equipements des pieds de colonnes chauffage pour permettre un équilibrage (cette copropriété est déjà équipée) (350 euros environ par colonne selon le diamètre).
- Désembouage pour que les robinets thermostatiques ne se bouchent pas, ni se bloquent et que l'équilibrage soit réalisable (Entre 100 et 200 euros par appartement, mais prix très variable selon la configuration de la distribution). Cette opération doit être prise en compte dans les dépenses d'installation si elle n'a pas été réalisée depuis dix ans.
- Traitement permanent installé et sous contrat sur cette copropriété ce qui lui assure un désembouage continu.
- Mise en œuvre et maintenance d'un filtre magnétique permanent (cette copropriété est déjà équipée). Entre 3 000 et 6 000 euros selon la puissance de l'installation.
- Equilibrage horizontal de l'installation (Entre 80 et 150 euros par appartement), mais comme pour le désembouage le prix est très variable selon la configuration de la distribution.

Pour cette copropriété, les dépenses nécessaires à prendre en compte sont donc :

- La pose des pompes à variation de vitesse = 5 000 €
- L'équilibrage du réseau de chauffage = 115 € \* 60 = 6 900 €

La nouvelle valeur de

$$I = 0 \text{ (RFC)} + (130 \text{ €} \cdot 280 \text{ Rth}) + 3\,000 \text{ €} + 5\,000 \text{ €} + 6\,900 \text{ €} = 51\,300 \text{ € TTC}$$

#### Concernant le paramètre A

Hypothèse inchangée s'il n'y a pas de contrat d'entretien des Rth.

#### Concernant le calcul du CGA

La formule donne 51300 (I) +20 466 (A)-61 640 (B)=10 126 €  
Ce résultat positif implique donc que l'opération d'individualisation des frais de chauffage n'est pas rentable et que cette copropriété n'est pas dans l'obligation de mettre en œuvre cette opération.

### IV. RECOMMANDATIONS DE L'ARC

#### Concernant les pratiques abusives de certains prestataires pour la réalisation de l'étude de faisabilité technique et de rentabilité économique

Compte tenu de l'obligation de l'individualisation des frais de chauffage, certains bureaux d'études ont sollicité les syndicats pour que leurs offres pour réalisation de l'étude de rentabilité soient inscrites à l'ordre du jour des prochaines assemblées générales alors que la réalisation du calcul de rentabilité peut facilement être réalisée par le conseil syndical.

Le contenu des offres des professionnels est généralement le suivant :

- Calcul du seuil de consommation exprimée en kWh/m<sup>2</sup>/an ;
- Identification des consommations liées au chauffage ;
- Calcul du prix de l'énergie exprimé en €/kWh ;
- Audit des installations de chauffage qui inclut la vérification du type d'émetteurs de chaleur, les organes de réglages et équilibrages ;

“  
*En cas de refus du syndic de suspendre l'application des termes de cet arrêté, proposez de limiter la résolution au vote de la réalisation d'une étude de faisabilité technique et de rentabilité économique*  
”

- Estimation des coûts dans le cadre de l'obligation (Rth, appareils d'individualisation) ;
- Calcul des économies d'énergie attendues ;
- Analyse financière des devis reçus ;
- Etablissement du rapport d'études.

Nous avons reçu de la part de conseils syndicaux adhérents différentes propositions avec des tarifications variables allant de 1 500 euros à 6 500 euros.

L'ARC met en garde les conseillers syndicaux sur ce type de démarche.

#### Concernant la préparation des futures assemblées générales

Si votre syndic tente de vous imposer l'inscription de cette opération à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, vous devez refuser de le faire en argumentant que l'ARC et l'USH ont déposé un recours gracieux visant à suspendre l'application de cet arrêté pour en réviser son contenu.

En cas de refus du syndic de suspendre l'application des termes de cet arrêté, proposez de limiter la résolution au vote de la réalisation d'une étude de faisabilité technique et de rentabilité économique que vous pourrez élaborer en vous aidant des méthodes et outils que nous allons mettre à votre disposition sur le Portail de l'Adhérent ou en faisant appel à un bureau d'études thermiques si l'installation de chauffage est complexe et/ou vétuste afin de disposer d'un diagnostic technique précis des équipements de chauffage. ■



### LES ADMINISTRATIONS PLANTENT LEUR PROPRE MINISTÈRE

Le 6 septembre dernier, a été publié l'arrêté réglementant l'individualisation des frais de chauffage. Ce texte part du postulat que ce dispositif permettrait de réaliser 15 % d'économies de chauffage, ce qui est équivalent à la performance d'un ravalement avec une isolation thermique.

Un taux aberrant qui néanmoins rend obligatoire, pour la quasi-totalité des copropriétés équipées en chauffage collectif, d'individualiser les frais de chauffage.

Une des conséquences de ce type de texte réglementaire est de dissuader les copropriétaires de voter des travaux de rénovation, notamment d'isolation, puisqu'il affirme qu'en installant des répartiteurs de frais de chauffage qui coûtent

quelques milliers d'euros, on arriverait à atteindre les mêmes performances énergétiques qu'en réalisant des travaux qui coûteraient des centaines de milliers d'euros, voire atteindraient le million.

De toute évidence, les administrations des ministères du Logement et de l'Ecologie sabotent inconsciemment les efforts entrepris depuis de longues années par ces mêmes ministères pour justement encourager la réalisation de travaux ambitieux par divers dispositifs et aides financières.

Pour avoir plus de détails sur cette situation ubuesque, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/rath](http://www.arc-copro.com/rath) ■

# Garantie décennale : la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage (DO) en cas de sinistre

**Que ce soit lors de la vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ou de la réalisation de travaux importants dans une copropriété existante, certaines entreprises doivent une garantie décennale au maître de l'ouvrage, personne qui a passé la commande.**

**Cette garantie est couverte, pour chaque prestataire concerné, par une assurance décennale qu'il a souscrite.**

Afin de faciliter la gestion de ces sinistres intervenant dans les dix ans qui suivent la réception de l'immeuble ou des travaux, la loi Spinetta du 4 janvier 1978 a créé une assurance dommages-ouvrage qui doit être souscrite avant le début du chantier. Cette assurance sert à financer des travaux sur l'immeuble permettant de faire cesser le désordre ou le sinistre.

## I. QUEL EST LE RÔLE DE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE ?

Elle a pour mission de gérer chaque sinistre relevant de la garantie décennale, conformément à des règles définies par l'article L 242-1 du Code des assurances. Elle préfinance les réparations faisant l'objet de cette garantie.

Elle se retourne ensuite contre l'assurance en responsabilité décennale de chaque entreprise qu'elle estime responsable du désordre, à hauteur de la part de chacune.

Si une procédure judiciaire est engagée, elle peut préfinancer les travaux et attendre ensuite la décision de justice statuant sur la responsabilité respective des intervenants.

## II. QUELS DÉSORDRES SONT COUVERTS ?

C'est l'article 1792 du Code civil qui précise que sont couverts les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments

constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Les risques couverts sont par exemple les fissures importantes sur les éléments porteurs (solidité de l'immeuble), les infiltrations d'eau ou l'absence de chauffage (qui empêchent d'habiter l'immeuble). Les éléments d'équipement concernés sont ceux qui ne peuvent être démontés, déposés ou remplacés sans abîmer une partie importante de l'immeuble qui les soutiennent (canalisations logées dans les murs).

## III. QUAND L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE PREND-ELLE EFFET ?

L'assurance DO peut être mise en œuvre en principe après la fin du délai de la garantie de parfait achèvement qui est d'une l'année à compter de la réception des travaux (article 1792-6 du Code civil). Cette dernière couvre tous les désordres ou sinistres qui surviendraient pendant cette première année.

Deux exceptions sont prévues par l'article L242-1 du Code des assurances :

- Avant la réception des travaux, si après une mise en demeure restée infruc-

### La sélection des guides de l'ARC

#### Les assurances et la convention IRSI

La gestion des sinistres en copropriété pose de nombreuses difficultés notamment pour déterminer les responsabilités, les obligations, le suivi et les remboursements.

A cela s'ajoute la nouvelle convention IRSI qui a modifié en profondeur les règles de prise en charge des sinistres.

A travers ce guide, sont repris l'ensemble des notions à connaître en matière d'assurance ainsi que les évolutions de la convention IRSI. ■



tueuse, le syndicat des copropriétaires met fin au contrat de l'entreprise pour inexécution de ses obligations contractuelles. Cette exception doit être connue lors de travaux importants commandés par un syndicat de copropriétaire.

- Dans l'année qui suit la réception des travaux, après mise en demeure restée infructueuse, si l'entrepreneur n'a pas repris le désordre. Dans le cadre d'une vente en VEFA, cette mise en demeure peut être faite au promoteur, qui est lui aussi tenu par la garantie décennale. Il est préférable de prévoir un délai d'intervention.

Sinon, elle intervient pour des désordres dont la cause est avérée dans les neuf ans qui suivent la fin de la garantie de parfait achèvement.

#### IV. QUI PEUT DÉCLARER ?

L'assurance DO est rattachée à l'immeuble. Elle produit donc ses effets pour les acquéreurs successifs des lots en copropriété.

Le syndic a le pouvoir de déclarer les sinistres dommages-ouvrage qui généralement concernent des parties communes ou éléments d'équipements communs.

Si la victime d'un désordre est un ou des copropriétaires (infiltrations sur façade par exemple), ils peuvent en informer le syndic et lui demander de le déclarer à l'assurance dommages ouvrage, ou ils peuvent choisir de déclarer directement ce sinistre. Ils doivent alors mettre le syndic en copie.

Généralement, les désordres à l'origine du sinistre proviennent de parties communes ; ils devront donc être repris sous le contrôle du syndic.

Si un syndic ne procède pas à la déclaration de sinistre, le conseil syndical peut le mettre en demeure d'y procéder par courrier recommandé avec accusé de réception, en mettant en copie l'assurance dommages ouvrage.

#### V. COMMENT DÉCLARER ?

L'annexe II de l'article A243-1 du Code des assurances définit les clauses types applicables au contrat d'assurance DO et les mentions qui doivent être consignées

dans une déclaration de sinistre :

« La déclaration de sinistre est réputée constituée dès qu'elle comporte au moins les renseignements suivants :

- le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'avenant ;
- le nom du propriétaire de la construction endommagée ;
- l'adresse de la construction endommagée ;
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux ;
- la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation ;
- si la déclaration survient pendant la période de parfait achèvement au sens de l'article 1792-6 du Code civil, la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement. »

Cette déclaration doit être envoyée en courrier recommandé avec accusé de réception pour lui donner une date certaine, car les sinistres sont traités dans un



**Que ce soit lors de la vente en VEFA  
(Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)  
ou de la réalisation de travaux importants  
dans une copropriété existante, certaines  
entreprises doivent une garantie décennale  
au maître de l'ouvrage, personne  
qui a passé la commande.**



délai très bref.

Si elle n'est pas complète, l'assureur dispose d'un délai de 10 jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas réputée constituée et réclamer les renseignements manquants susvisés. Le délai pour le traitement du dossier commence à courir du jour où la déclaration de sinistre réputée constituée est reçue par l'assureur.

#### VI. QUEL EST LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ?

Le principe est que le traitement du dossier doit être rapide. En cas de sinistre, il est précisé à l'article L 242-1 du Code des

assurances que l'assureur dispose d'un délai maximal de soixante jours, à compter de la réception de la déclaration de ce sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

- ▶ L'assureur n'est pas tenu de recourir à une expertise lorsqu'au vu de la déclaration de sinistre, il estime que la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée ou que le dommage est d'un montant inférieur à 1 800 euros TTC. Dans ces deux hypothèses, l'assureur doit notifier, dans les 15 jours suivant la réception de la déclaration de sinistre, son refus, dans le premier cas, ou son offre d'indemnité, dans le second.

- ▶ A défaut, si la déclaration paraît justifiée, l'assureur désigne un expert qui a pour mission de constater les désordres, évaluer les préjudices, proposer les différentes mesures à prendre et les différents travaux à exécuter en vue de la réparation intégrale des dommages

constatés, donc pour faire disparaître le désordre. Cette expertise est amiable, mais comme elle est contradictoire, elle peut être invoquée devant un juge.

- ▶ Les opérations de l'expert revêtent un caractère contradictoire. Le syndicat des copropriétaires peut se faire assister ou représenter le jour de l'expertise. Les observations émises par le syndic ou le professionnel qui l'assiste devront être consignées dans le rapport d'expertise. Le conseil syndical peut assister à toutes les réunions d'expertise. Il peut aussi avoir copie de tous les documents échangés par le syndic avec l'assureur, l'expert, les entreprises, s'il en fait la demande (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

- ▶ L'assureur DO doit communiquer sa décision au syndic ou au sinistré dans un délai de 60 jours à compter de la notification de la déclaration : prise en charge ou non du sinistre. Il doit aussi transmettre à l'assuré le rapport préliminaire de l'expert, préalablement ou au plus tard lors de la notification de sa décision quant au principe de la mise

en jeu des garanties.

Il dispose d'un délai de 90 jours toujours à compter de la notification de la déclaration pour proposer une offre d'indemnité permettant de régler les travaux de réparation. Cette proposition doit être précédée ou accompagnée du rapport définitif de l'expert.

Le plus souvent, l'assureur n'envoie qu'un seul courrier avec les deux rapports, précisant s'il prend ou non le sinistre en charge, et si oui à quelle hauteur.

▶ L'assureur doit verser les fonds dans un délai de 15 jours si le sinistré, donc le syndicat des copropriétaires, accepte la somme proposée pour les travaux de reprise.

▶ Si les délais mentionnés ci-dessus (60 et 90 jours) ne sont pas respectés ou si l'assuré estime que l'offre d'indemnité est manifestement insuffisante, il peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages, après en avoir informé l'assureur. Dans ce cas, l'indemnité versée par ce dernier est majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

L'assuré ne peut prétendre qu'au remboursement « des seules dépenses nécessaires à la réparation des dommages » (Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 29 févr. 2000, n°97-19.680), ce qui peut laisser craindre des contestations.

▶ Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son



*L'assurance DO est rattachée à l'immeuble. Elle produit donc ses effets pour les acquéreurs successifs des lots en copropriété.*

*Le syndic a le pouvoir de déclarer les sinistres dommages ouvrage qui généralement concernent des parties communes ou éléments d'équipements communs.*

accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée. Ce délai supplémentaire est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

Cette assurance dommages-ouvrage doit être maîtrisée par les conseils syndicaux,

surtout dans les immeubles neufs, ou lorsque des gros travaux sont votés et entrepris. Il ne faut pas oublier que dans le domaine des assurances, le désordre ou sinistre doit être déclaré rapidement afin de ne pas se voir opposer la prescription biennale qui s'applique (article L. 114-1 du Code des assurances).

Les dix ans concernent la date à laquelle survient le sinistre et non son traitement qui peut intervenir dans les deux ans qui suivent la garantie décennale. ■



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

Un des arguments évoqués par les syndic professionnels pour expliquer pourquoi le métier de syndic n'attire pas les vocations est d'affirmer que l'ARC « casse du syndic », donnant une mauvaise image à la profession.

L'ARC a pu démontrer à travers un article que les gestionnaires souffrent d'un malaise qui s'explique en partie par la politique commerciale engagée par les cabinets qui leur impose non pas de faire de l'administration de biens, mais plutôt d'être des commerciaux, devant vendre de

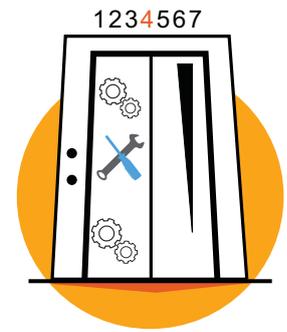
nouveaux services proposés par le syndic qui sont souvent inutiles pour la copropriété.

Nos propos sont étayés par une démonstration qui depuis la publication de l'article devait être contredite notamment par l'Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété.

Pour avoir plus de détails sur l'analyse de l'ARC, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/2bb2](http://www.arc-copro.com/2bb2) ■

# Les Mardis Techniques de l'ARC

## La programmation de janvier à avril 2020



### 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](http://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 envoyant un mail à [coproservices@arc-copro.fr](mailto:coproservices@arc-copro.fr) ou en téléphonant au **01 40 30 42 82**. Le règlement de votre participation est à faire sur place. ■

### LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DE JANVIER À AVRIL 2020

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°
<b>Janvier 2020</b>					
7 janvier 2020	Individualisation des frais de chauffage Solution intelligente sans compteur ni répartiteur	PERSPECTIVE ENERGIE KOCLIKO	3h	14h30-17h30	1
14 janvier 2020	Mobilités électriques / Réglementation et aides financières	ENEDIS	3h	14h30-17h30	2
21 janvier 2020	Achats groupés de gaz et d'électricité Fin des tarifs réglementés du gaz	PLACE DES ENERGIES ARC SERVICES	1h30 1h30	14h30-16h00 16h00-17h30	3
28 janvier 2020	Changement des menuiseries en copropriété	JANNEAU	3h	14h30-17h30	4
<b>Février 2020</b>					
4 février 2020	Financement des travaux en copropriété : prêts collectifs, CEE, Ecoptz	ENERGIE PULSE	3h	14h30-17h30	5
11 février 2020	Individualisation des consommations de chauffage et d'eau Entretien des canalisations d'eau potable : désembouage, équilibrage	GMS France PARICLIMA	1h30 1h30	14h30-16h00 16h00-17h30	6
18 février 2020	Pathologie des bâtiments Assurances dommages-ouvrage et décennale. Rôle de l'architecte, de l'avocat et de l'assureur	M. GRUSS - Architecte Mme BOYER - Avocate M. VOTTE - Assureur	3h	14h30-17h30	7
25 février 2020	Maintenance / Contrôle quinquennal Téléalarme par liaison GSM des ascenseurs	AC+ BECIA / KYO	3h	14h30-17h30	8
<b>Mars 2020</b>					
3 mars 2020	Nouveau référentiel DTG (Diagnostic Technique Global)	AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT	3h	14h30-17h30	9
10 mars 2020	Réussir la rénovation des parties communes intérieures : hall, cage d'escalier, décoration végétale Les Boîtes à colis connectées	LES ATELIERS SAINT-LUC ZEN VEGETAL BOKS LOGISTICS	2h 1h	14h30-16h30 16h30-17h30	10
17 mars 2020	Bornes de rechargement électrique en copropriété	ZEPLUG	3h	14h30-17h30	11
24 mars 2020	Présentation de Simply Syndic Full Web	LOGIA	3h	14h30-17h30	12
31 mars 2020	Bien choisir vos menuiseries : réglementation, normes esthétiques et performances	LORILLARD	3h	14h30-17h30	13
<b>Avril 2020</b>					
7 avril 2020	Rénovations énergétiques : retours d'expériences & facteurs-clefs de succès	SENOVA	3h	14h30-17h30	14
14 avril 2020	Embellissement et valorisation d'une façade par l'isolation thermique Financement des travaux de rénovation énergétique par des CEE	SPEBI ENGIE / CERTINERGIE	1h30 1h30	14h30-16h00 16h00-17h30	15
21 avril 2020	Le déploiement des compteurs LINKY et GAZPAR Les colonnes montantes électriques	Mme BLAIRON - Avocate M. SABLIERE - Consultant Energie	3h	14h30-17h30	16
28 avril 2020	Outil de gestion documentaire pour les copropriétés	M. FALHUN / ECO-COPRO	3h	14h30-17h30	17

# Suis-je en mesure de devenir syndic non-professionnel de ma copropriété ?

## JOURNÉE PORTES OUVERTES LE MERCREDI 26 FÉVRIER 2020

**L'**ARC est la première association représentative des syndicats non-professionnels. Ce mode de gestion a fait et continue à faire ses preuves.

Ceci étant, lors du dernier salon annuel de l'ARC, un certain nombre de copropriétaires (conseillers syndicaux ou non) hésitaient à passer le cap car ils se posaient beaucoup de questions sur les tâches et les responsabilités que cela impliquent : « Est-ce que cette solution est opportune compte-tenu des particularités de ma copropriété ? Est-ce que je saurai faire ? Quels sont les outils à ma disposition pour faciliter ma gestion ? Mais aussi des questions plus pratiques : Comment faire ? Comment passer de la gestion professionnelle à la gestion bénévole ? Comment remettre en fonctionnement mon syndicat des copropriétaires ».

Afin d'apporter toutes les réponses aux interrogations des copropriétaires qui envisagent de devenir syndic non-professionnel à

Cette journée se tiendra :

plus ou moins courte échéance, l'ARC a décidé d'ouvrir ses portes une journée entière à l'ensemble des copropriétaires et/ou des conseillers syndicaux intéressés par cette voie de gestion et leur permettre ainsi de rencontrer directement notre équipe spécialisée dans l'assistance des syndicats non-professionnels.

La journée s'articulera autour des deux problématiques rencontrées le plus régulièrement par le Pôle Syndicats Bénévoles :

- **La transition syndic professionnel/syndic non-professionnel ;**
- **La remise en fonctionnement légal de la copropriété avec la désignation d'un syndic non-professionnel.**

En parallèle, tout au long de cette matinée, **l'équipe de Copropriété-Services se relaiera également pour vous présenter l'ensemble des outils et des services mis à disposition par l'ARC et Copropriété-Services** pour vous accompagner en toute sécurité. ■

**Le mercredi 26 février 2020**  
**Au sein des locaux de l'ARC – 7, rue de Thionville, 75019 PARIS**  
 (Métro 7 Crimée, Métro 5 Laumière ou Ourcq Bus n°60, arrêt Laumière)

**Renseignements auprès du secrétariat de Copropriété-Services (01 40 30 42 82)**  
 ou sur notre site à l'adresse suivante ([adresse de l'article](#)).

### La sélection des guides de l'ARC

#### Organisation et méthode du syndic bénévole avec l'ARC

Une des clés pour être un bon syndic bénévole gérant la copropriété de manière efficace est la mise en place d'une organisation et d'une méthode de travail. A travers ce guide est repris l'ensemble des missions du syndic bénévole en indiquant par étape les principaux actes de gestion à effectuer. ■



#### Être syndic de sa copropriété avec l'ARC

Être syndic bénévole impose de disposer de différents supports et outils pour permettre d'assurer la gestion administrative, comptable et technique de sa copropriété. A ce titre, l'ARC a mis en place différentes solutions d'assistance afin de permettre au syndic bénévole d'assurer de manière efficace ses fonctions. A travers ce guide est indiqué comment fonctionner en gestion directe avec nos outils. ■



# Vidéos de l'expert : rétrospective de l'année 2019

Consciente qu'il n'est pas facile pour les conseillers syndicaux et syndics non-professionnels de prendre chaque semaine connaissance des dix articles diffusés sur notre site internet, l'ARC a développé un nouveau moyen de communication. Celui-ci consiste à diffuser chaque vendredi une vidéo qui traite d'un thème juridique, technique ou comptable lié à la copropriété.

En moins de quatre minutes, un expert est interrogé sur un sujet précis en présentant tout d'abord le dispositif puis ensuite en communiquant ses préconisations pratiques pour éviter des abus ou optimiser le dispositif. Ces vidéos sont accessibles depuis le site internet de l'ARC, mais aussi sur les réseaux sociaux habituels (Facebook, LinkedIn, etc.).

Par ailleurs, pour les adhérents de l'ARC, ces vidéos ont fait l'objet d'une retranscription écrite, disponible uniquement à partir de la zone « Adhérent », permettant de diffuser facilement les informations auprès des membres du conseil syndical ou des copropriétaires.

Si vous souhaitez visionner ou revoir nos « vidéos de l'expert », voici une liste des sujets classés par thème diffusés en 2019 avec le lien pour y accéder :



## Sujet et liens

### Juridique

- Syndic bénévole : Qui, comment, pourquoi ? [www.arc-copro.com/r5et](http://www.arc-copro.com/r5et)
- Les points à contrôler dans le contrat de syndic [www.arc-copro.com/nvjs](http://www.arc-copro.com/nvjs)
- Le conseil syndical : Qui, comment, pourquoi ? [www.arc-copro.com/w7yk](http://www.arc-copro.com/w7yk)
- Comment changer de syndic ? 1/2 [www.arc-copro.com/cwys](http://www.arc-copro.com/cwys)
- Comment changer de syndic ? 2/2 [www.arc-copro.com/6gej](http://www.arc-copro.com/6gej)
- En quoi consiste la mise à jour des données de l'immatriculation ? [www.arc-copro.com/yqjr](http://www.arc-copro.com/yqjr)
- Pourquoi et comment mettre à jour son règlement de copropriété ? [www.arc-copro.com/r8vp](http://www.arc-copro.com/r8vp)
- Les mandats et pouvoirs en assemblée générale [www.arc-copro.com/c4b9](http://www.arc-copro.com/c4b9)
- Le seuil des marchés en assemblée générale [www.arc-copro.com/apry](http://www.arc-copro.com/apry)

### Gestion

- L'assurance multirisque [www.arc-copro.com/rxgs](http://www.arc-copro.com/rxgs)
- Les obligations en matière de compte bancaire séparé [www.arc-copro.com/7i36](http://www.arc-copro.com/7i36)
- Comment mettre en œuvre un prêt collectif en copropriété ? [www.arc-copro.com/ahs7](http://www.arc-copro.com/ahs7)
- Quels sont les éléments à contrôler dans un contrat d'assurance ? [www.arc-copro.com/hh1j](http://www.arc-copro.com/hh1j)

### Comptabilité

- Annexe 1 : l'état financier après répartition [www.arc-copro.com/xu6p](http://www.arc-copro.com/xu6p)
- Comment procéder pour l'approbation des comptes ? [www.arc-copro.com/3tub](http://www.arc-copro.com/3tub)
- La gestion des comptes d'attente [www.arc-copro.com/6kc4](http://www.arc-copro.com/6kc4)
- Annexe 5 : Présentation des travaux non terminés [www.arc-copro.com/vig3](http://www.arc-copro.com/vig3)

### Technique

- Qui doit assurer la rénovation des colonnes montantes électriques ? [www.arc-copro.com/hc4c](http://www.arc-copro.com/hc4c)
- Les différentes prestations d'un contrat de chauffage [www.arc-copro.com/v2tr](http://www.arc-copro.com/v2tr)
- La téléalarme ascenseur par le GSM [www.arc-copro.com/4ins](http://www.arc-copro.com/4ins)
- Quelles sont les obligations en matière d'isolation thermique lors de la réalisation d'un ravalement ? [www.arc-copro.com/99w7](http://www.arc-copro.com/99w7)
- Comment installer une borne de rechargement de véhicule électrique ? [www.arc-copro.com/mxyr](http://www.arc-copro.com/mxyr)
- Quelles sont les obligations concernant la sécurité incendie en copropriété ? [www.arc-copro.com/ey9r](http://www.arc-copro.com/ey9r)
- Le remplacement du RTC (réseau téléphonique commuté) par la fibre optique [www.arc-copro.com/4yqy](http://www.arc-copro.com/4yqy)
- Le BIB (Bilan Initial du Bâti) et l'assistance à maîtrise d'ouvrage [www.arc-copro.com/pftn](http://www.arc-copro.com/pftn)

## DES SYNDICS BÉNÉVOLES QUI N'ONT RIEN À ENVIER AUX SYNDICS PROFESSIONNELS

L'une des stratégies des syndics professionnels pour dissuader les copropriétés d'opter pour la gestion directe est de demander un renforcement des dispositions légales et réglementaires afin de rendre l'administration des copropriétés encore plus complexe.

Or, il est à remarquer que les premiers à être en difficulté par cette stratégie sont les professionnels qui n'arrivent pas à être au fait de la législation, provoquant les nombreux abus et illégalités dénoncés à travers notre site internet. Plus encore, dès que la tâche dépasse le cadre de la gestion quotidienne, très rapidement ils font appel à des services internes ou externes spécialisés pour assurer les missions. Cela concerne aussi bien la tenue comptable, la gestion des impayés, l'élaboration, que le suivi des travaux...

Dans les faits, un syndic bénévole n'est pas moins compétent qu'un professionnel, sachant d'une part qu'il est impliqué dans le bon fonctionnement de sa copropriété et d'autre part qu'il peut s'inspirer des professionnels, à savoir déléguer des tâches qui dépassent ses compétences.

A travers un article publié sur le site de l'ARC, nous avons comparé les principales tâches de gestion de la copropriété et comment fonctionne un syndic professionnel par rapport à un bénévole adhérent à l'ARC. Comme on pourra le constater, la ligne de transfert est identique que l'on soit professionnel ou non.

Pour avoir plus de détails sur ce comparatif, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/ns1p](http://www.arc-copro.com/ns1p) ■

## Résiliation en cours de contrat d'une offre collective de marché de gaz ou d'électricité



**Question :** Est-il possible de résilier en cours de contrat une offre collective de marché de gaz ou d'électricité ?



### La réponse de l'expert :

Des conseils syndicaux et syndics bénévoles nous sollicitent régulièrement pour savoir s'ils peuvent sortir d'un contrat de fourniture de gaz ou d'électricité avant son échéance.

Pour les copropriétés qui bénéficient encore\* des tarifs réglementés gérés par la Commission de Régulation de l'Energie (celles qui consomment annuellement moins de 150 MWh de gaz ou qui ont un compteur électrique d'une puissance souscrite inférieure à 36 kVA), il est possible effectivement de sortir à tout moment du contrat en cours sans frais de résiliation. C'est le nouveau fournisseur de gaz et d'électricité qui gère la procédure de résiliation avec le fournisseur historique (ENGIE pour le gaz et EDF pour l'électricité).

Pour les autres copropriétés qui disposent actuellement d'une offre de marchés, la réponse à cette question est à rechercher dans les CGV (Conditions Générales de Vente) du contrat signé avec le fournisseur actuel dont les modalités de réalisation peuvent être différentes de celles des autres fournisseurs.

*Il faut donc vous méfier des dires de certains fournisseurs qui affirment que la rupture de votre contrat entraîne automatiquement le*

*versement d'une indemnité de résiliation alors que les CGV ne comportent aucune clause à ce sujet.*

Pour vérifier que vous n'êtes pas « bluffés » par votre fournisseur, vous pouvez nous consulter en envoyant votre contrat à [coproser-vices@arc-copro.fr](mailto:coproser-vices@arc-copro.fr) ou en téléphonant au 01 40 30 42 82.

Rappelons que Copropriété-Services met à votre disposition deux services pour mettre en concurrence les fournisseurs de gaz ou d'électricité :

- La plateforme d'appels d'offres COPRO-GAZELEC accessible via le Portail de l'Adhérent [www.leportailde.larc.fr](http://www.leportailde.larc.fr) à partir de laquelle les responsables de copropriété peuvent consulter la douzaine de fournisseurs référencés.

- Le partenariat avec un prestataire d'achats groupés PLACE des ENERGIES accessible à partir de l'adresse suivante : [www.copro-energie.fr](http://www.copro-energie.fr) qui gère complètement l'appel d'offres et qui propose aux copropriétés le fournisseur le plus compétitif.

\*La loi Climat et Energie, qui vient d'être promulguée, a prescrit la fin des tarifs réglementés du gaz naturel pour toutes les copropriétés disposant d'un chauffage collectif et les copropriétaires dotés d'un chauffage individuel à compter du 30 juin 2023. ■

## Sanitaires dans les anciennes chambres de service



**Question :** Quelles sont les modalités légales d'installation de sanitaires dans les anciennes chambres de service ?



### La réponse de l'expert :

L'évolution du marché immobilier et le souci d'une plus grande commodité conduisent les acquéreurs d'anciennes chambres de service, dépourvues de sanitaires (WC sur le palier, douche manquante), à envisager l'installation de ceux-ci dans leur lot.

Le propriétaire d'un lot, qui envisage de réaliser à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, doit requérir préalablement l'autorisation de l'assemblée générale.

Il lui incombe à ce titre de notifier au syndic (lettre recommandée avec avis de réception) pour inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 10 du décret du 17 mars 1967) :

- la question de l'autorisation des travaux ;
- le projet de résolution correspondant ;
- le dossier technique (à annexer à la convocation) permettant aux copropriétaires de pouvoir se prononcer en connaissance de cause.

De tels travaux se votent à la majorité des voix du syndicat (article 25 alinéa b de la loi du 10 juillet 1965).

En conséquence, le propriétaire qui souhaite, à ses frais, poser dans son lot, ancienne chambre de service non dotée de sanitaires, de tels équipements privatifs doit obtenir l'aval de l'assemblée générale, dans la mesure où ces dispositifs affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Cela concerne essentiellement la traversée de parties communes par des tuyaux et le raccordement à des canalisations communes pour l'alimentation en eau ou l'évacuation des eaux usées.

Dans certaines configurations, le copropriétaire peut devoir aussi négocier un droit de passage dans certains lots privatifs voisins. Cet accord doit être trouvé exclusivement entre les propriétaires privés concernés.

L'assemblée générale étant l'organe souverain du syndicat, elle peut parfaitement rejeter cette demande, si le projet ne lui paraît pas techniquement approprié.

C'est le cas, par exemple, en l'absence d'un descriptif précis, si les canalisations collectives sont sous-dimensionnées pour recevoir un branchement privatif complémentaire ou si le projet ne respecte pas le règlement sanitaire local.

Si le copropriétaire considère le refus abusif (injustifié objectivement au regard des garanties techniques apportées), il a la capacité de solliciter judiciairement la nullité de cette décision (article 42 de la loi du 10 juillet 1965) et l'autorisation d'exécuter les travaux à ses frais (article 30 de la même loi).

Si les travaux sont engagés sans que le copropriétaire n'ait sollicité l'avis de l'assemblée générale, il peut obtenir sa ratification a posteriori.

Si l'assemblée refuse, le juge ne pourra alors pas lui accorder cette autorisation s'il engage une action contre ce refus. ■

## Permis de construire sur le terrain voisin de ma copropriété



**Question :** Je viens de remarquer l'affichage d'un permis de construire sur le terrain voisin de ma copropriété annonçant la construction d'un hôtel avec parking à ciel ouvert. Comment faire pour nous assurer de ne pas être lésés face à ce projet ?



**La réponse de l'expert :** D'abord, pour vous rendre compte de la consistance de la nouvelle construction ainsi que pour vous assurer que vos intérêts seront préservés, vous pouvez saisir le service instructeur des permis de construire de votre mairie afin d'obtenir une copie dudit permis.

Vous allez ensuite avoir plusieurs voies pour agir et préserver vos intérêts.

### I. La préservation des droits du syndicat des copropriétaires

Si vous constatez des irrégularités dans le dossier du permis de construire, il faudra agir vite.

En effet, le recours contre le permis de construire est de deux mois à compter de son affichage (article R600-2 du Code de l'urbanisme). Cet affichage doit respecter un certain nombre de règles (lisibilité depuis la voie publique, affichage continu, mention du numéro du permis...) sous peine d'allonger le délai de contestation d'un an dans certains cas.

Il faudra traquer rapidement le motif d'annulation du permis. Il repose sur deux catégories : le vice de fond et le vice de forme.

Le vice de fond s'entend par exemple d'une incohérence entre le permis de construire et les documents d'urbanisme sur lesquels il s'appuie (Plan local d'urbanisme...).

Le vice de forme, lui, pourrait consister en l'absence de consultation des architectes des bâtiments de France.

Lorsque vous avez identifié une irrégularité, plusieurs types de recours peuvent être exercés (article L410-1 du Code des relations entre le public et l'administration) : le recours administratif et le recours contentieux.

Le **recours administratif** se décompose en un recours gracieux et un recours hiérarchique.

Le recours gracieux est introduit auprès de l'autorité qui a délivré le permis de construire. Concrètement il faut adresser une lettre recommandée en exposant les arguments au bénéficiaire du permis ainsi qu'au maire l'ayant délivré, qui dispose lui-même de deux mois pour répondre.

Le recours hiérarchique se fait auprès du préfet ou du ministre chargé de l'urbanisme, soit le supérieur hiérarchique de l'autorité administrative qui a signé le permis de construire. Celui-ci peut être exercé en même temps que le recours gracieux.

Le **recours contentieux** consiste en la saisine du Tribunal administratif du lieu de situation de l'immeuble par une requête en annulation du permis de construire dans les deux mois de l'affichage du permis.

En cas de recours administratif antérieur, le délai de recours contentieux est prorogé.

Ainsi, soit un nouveau délai de deux mois court à compter de la notification de la décision expresse de rejet du recours, soit il court à compter de l'expiration du délai de deux mois au terme desquels le silence gardé par l'autorité saisie vaut rejet implicite.

Pour saisir le Tribunal, vous devez justifier d'un intérêt à agir. Le voisin immédiat, eu égard à sa situation particulière, justifie en principe d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction : troubles occasionnés par les travaux, conséquence du projet sur son cadre de vie, etc...

En parallèle, il est conseillé d'introduire une requête en référé-suspension. En effet, la requête en annulation du permis de construire n'est pas suspensive, le titulaire du permis peut donc, à ses risques et périls, continuer les travaux. Pour mettre un frein à cela, il faut saisir le Tribunal administratif en référé afin qu'il prononce la suspension du permis, le temps que la requête en annulation soit examinée.

Il convient donc d'étudier le permis de construire en collaboration avec un professionnel (architecte - avocat). Ensuite, il reviendra à l'assemblée générale de décider de donner ou non mandat au syndic afin de contester le permis de construire de manière judiciaire en application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Si vous craignez également de subir un préjudice personnel - soit par exemple une perte d'ensoleillement - vous pouvez également agir en votre nom propre.

### II. La préservation du droit des tiers

Nous ne sommes plus dans le cadre d'une violation des règles d'urbanisme, ni sur la question de la légalité du permis de construire en tant que tel.

L'action se basera sur votre préjudice personnel et les troubles anormaux de voisinages que vous cause la présence de l'hôtel sur le terrain adjacent à votre copropriété. Ainsi, vous n'allez pouvoir saisir le tribunal qu'à partir du moment où votre préjudice sera constitué, soit une fois les travaux achevés.

Il faudra prouver par tous moyens le caractère anormal du trouble subit, soit par exemple perte d'ensoleillement ou bruit dû au parking ainsi que le lien direct avec le préjudice subit, qui est le plus souvent d'ordre économique, à savoir la dépréciation de votre bien. Dans le cas d'une perte d'ensoleillement, afin de se constituer des preuves, il faut dès à présent réaliser un constat d'huissier établissant l'ensoleillement de votre lot à la date d'aujourd'hui, soit avant l'édification de l'ouvrage. Ensuite, un constat d'huissier post travaux vous permettra de démontrer la différence d'ensoleillement et donc le trouble que cela vous causera.

Concernant le bruit, il faudra par exemple apporter la preuve que les nuisances sonores liées au mouvement des véhicules des clients conduisent à la dévalorisation de votre bien.

Si le juge considère que la preuve est rapportée, il prononcera une réparation en équivalent, c'est-à-dire des dommages et intérêts.

Les copropriétaires qui subissent ces désagréments personnelle-ment pourront saisir le Tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble. Le délai pour agir est de cinq ans à partir de la naissance du trouble. ■

# 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<sup>ème</sup> étage  
73 avenue du Château d'Eau  
(entrée rue Montgolfier) - 33700 Mérignac  
Tél : 05.57.22.87.36  
Email : arc-so@arc-so.org  
Permanence téléphonique :  
Lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h  
Consultation sur rendez-vous.

### Antenne Midi-Pyrénées

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

### Antenne Béarn et Hautes-Pyrénées

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

### Antenne Côte Basque et Landes

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

## ARC LANGUEDOC-ROUSSILLON

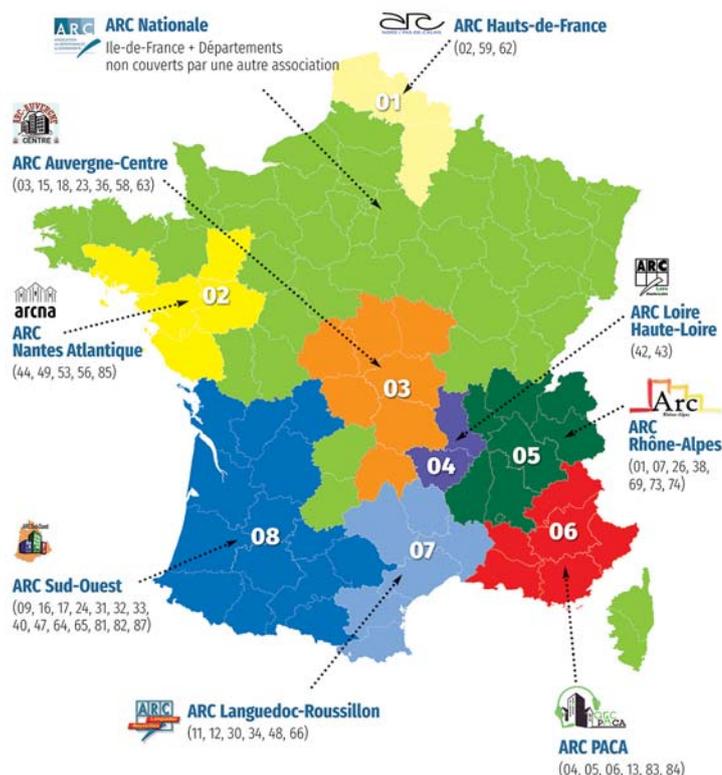
**Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66**

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

## ARC HAUTS-DE-FRANCE

**Dpts. : 02, 59, 62**

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



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

En gras : chiffre provisoire de l'indice

• (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.fbbatiment.fr) contrats d'assurance					• Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr)			
Année/Trimestre	1 <sup>er</sup> trim	2 <sup>ème</sup> trim	3 <sup>ème</sup> trim	4 <sup>ème</sup> trim	Année	1 <sup>er</sup> semestre	2 <sup>e</sup> 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	994.2		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 <sup>er</sup> trim	2 <sup>ème</sup> trim	3 <sup>ème</sup> trim	4 <sup>ème</sup> trim	1 <sup>er</sup> trim	2 <sup>ème</sup> trim	3 <sup>ème</sup> trim	4 <sup>ème</sup> 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	1746			1715.75	1727.50		

Année/mois	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	
• Indice 1/2 Produits en Cuivre ou Alliages ((lemoniteur PRIVEN/Métallurgiques code 244401) via abnt) contrats d'ascenseur													
2017	01/01/18, Coef de raccord t=	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	102.1	98.6	<b>101.7</b>	<b>101,0</b>	<b>101.4</b>			

• (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 Raccord t=	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	124.8	125.0	125.3					

• (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	133.1	133.7	133.5			

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur													
2017	(72%EBIQ	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	+ 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	130.7	131.1	131.0			

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur													
2017	(43% EBIQ + 47% TCH +	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	10% ICC)	126.2	126.6	126.9	127.4	127.8	128.5	129.3	129.5	129.3	130.1	129.1	128.4
2019		128.3	128.6	128.8	129.5	129.1	128.8	<b>129.6</b>	<b>129.7</b>	<b>129.3</b>			

• (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	105.5	104.7	<b>105.3</b>	<b>105.6</b>	<b>105.6</b>			

• (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	106.8	105.6	<b>106.5</b>	<b>106.8</b>	<b>106.9</b>			

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur													
2017	01/12/15, Coef de raooordt=	101.12	101.42	101.12	101.73	100.97	100.95	101.82	101.92	101.28	101.60	101.56	102.30
2018	1.32873 Nouv x coef =	103.0	103.23	103.31	104.28	104.73	105.03	105.99	105.71	104.62	105.39	104.14	104.2
2019	Ancien Théorique	103.4	103.97	104.37	105.56	105.33	105.59	106.35	106.09	105.09	105.64		

• (IRL) Indice de Révision des loyers, INSEE (www.insee.fr code 000151333) Voir sur le site											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°98 en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2019 (arrêté extens publié 12/09/19). 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).

Attribution d'une prime exceptionnelle au 1<sup>er</sup> octobre 2019SMIC horaire : au 1<sup>er</sup> janvier 2019 : 10,03 € x 151,67 h = 1.521,22 € / mois • Minimum Garanti : au 1<sup>er</sup> janvier 2019 : 3,62 € (décret du 19/12/18)Astreinte de nuit : 155,00 € (seulement pour contrat antérieur au 1<sup>er</sup> 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°98 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019 Minimum logement au 1<sup>er</sup> janv 2019 : 70,10 €Révisable sur paie de janvier : avec indice IRL connu lors étabi fiche de paie, soit 126.82 (4<sup>ème</sup> Trim 17) Catégorie logement en €/m² 2019 : 1 = 3,181 € - 2 = 2,511 € - 3 = 1,854 €Autre avantages : (avenant n°95) au 1<sup>er</sup> janv 2019 : 0,1491 €/kWh, Electricité : 55 kWh, soit 7.75 € 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	760,00 €	X Valeur point )	Suivant la catégorie
1,3099 €	1,5370 €		+ 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	(catégorie B) gardien : en UV soit 10 000 UV

## FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
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
Gestion des sinistres en copropriété	Emmanuelle WIRTH	Jeudi 16 janvier 2020
Devenir syndic bénévole de sa copropriété. Comment bien faire la transition ?	Virginie GUIHARD	Jeudi 23 janvier 2020
La rénovation des chaudières individuelles au gaz en copropriété	Eric PALLU	Jeudi 30 janvier 2020
Le rôle du conseil syndical dans le suivi et la réception des travaux	Camille MOREL	Jeudi 6 février 2020
Le conseil syndical et la préparation de l'assemblée générale	Emmanuelle WIRTH	Jeudi 13 février 2020
Les réformes du droit de la copropriété	Emmanuel JAUNEAU	Jeudi 20 février 2020
Les bornes de recharge des véhicules électriques	Pierre CAO DUC	Jeudi 27 février 2020
L'assemblée générale annuelle	Laura LIPPMANN	Mercredi 4 mars 2020
Le contrat de mandat du syndic	Christophe GRAND	Jeudi 12 mars 2020
La mise en conformité du règlement de copropriété après la loi ELAN	Nadia GUEBLI	Jeudi 19 mars 2020
Le recouvrement des loyers impayés	Karine ALVES	Jeudi 26 mars 2020
Recouvrement des charges de copropriété et loi Justice	Martine WAKIN	Jeudi 2 avril 2020
La reprise comptable (réservée aux syndicats bénévoles)	Laurence VILSALMON	Jeudi 9 avril 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](mailto: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 :

