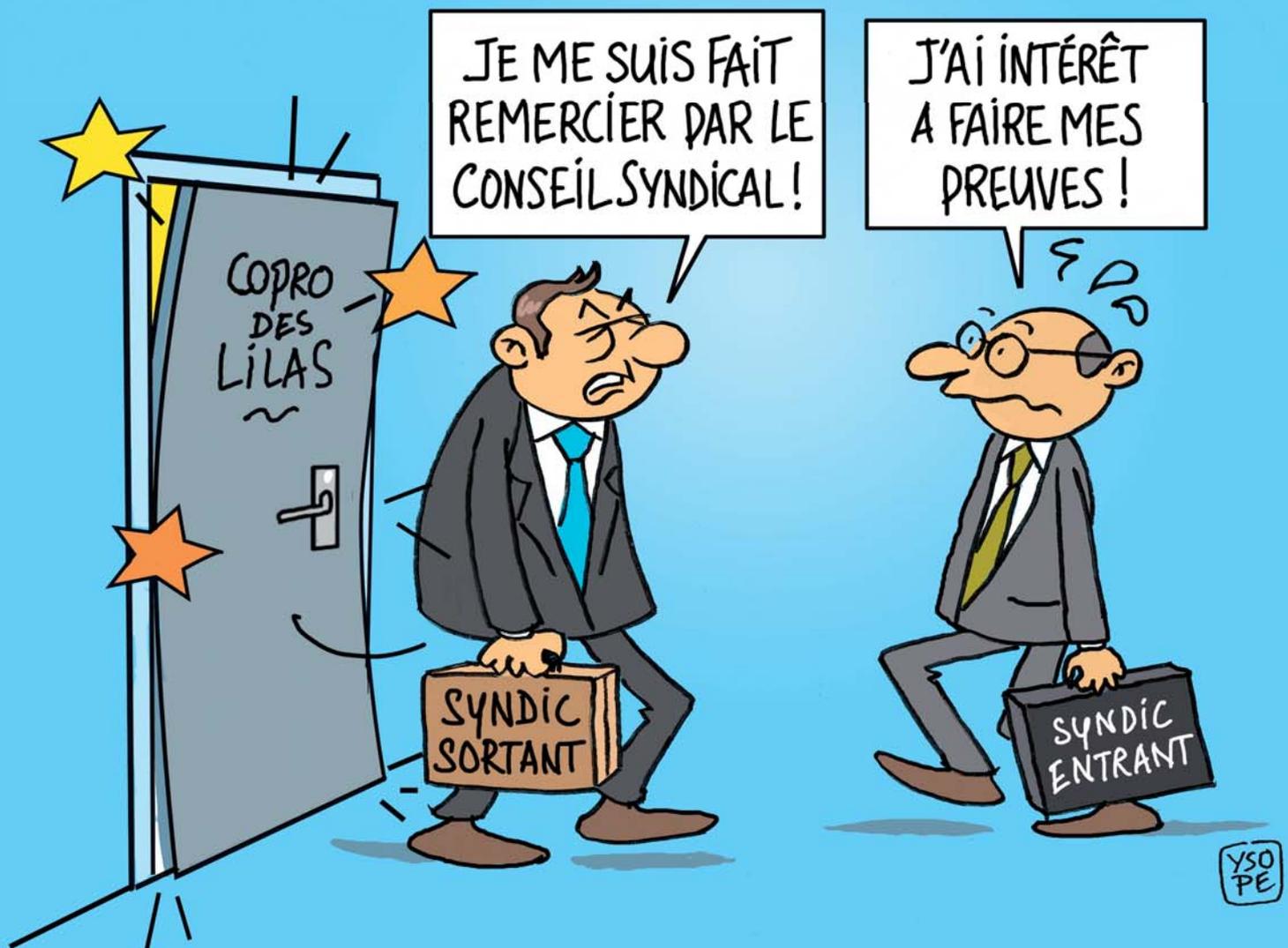


# Nouvelles règles en matière de nomination, révocation et démission du syndic en place



## ACTUALITÉ

- ▶ Les décrets sur le plafonnement du tarif de l'état daté et sur le déplafonnement du livret A

## ÉVÉNEMENT

- ▶ Colloque sur la mise en concurrence des syndicats et l'encadrement des contrats

## DOSSIERS

- ▶ Les règles à connaître en tant que président de séance

## GESTION

- ▶ Les offres de prêt collectif copropriété disponibles actuellement

## ÉDITORIAL

- i** L'ARC saisit la CNIL sur les possibilités de promotions commerciales de ses services à destination des copropriétaires

## ACTUALITÉS

- Les textes réglementaires qui devront suivre « l'Ordonnance copropriété » du 30 octobre 2019
- Un livret A qui passe à 100 000 € pour les copropriétés de plus de cent lots ?
- Le tarif plafonné de l'état daté fixé à 380 euros TTC
- i** Avez-vous vérifié si votre syndic a bien réalisé la mise à jour des données de la copropriété ?

## ÉVÈNEMENTS

- NOUVEAU COLLOQUE**  
La mise en concurrence, la négociation du contrat de syndic, la nomination et la révocation du syndic
- Quatrième journée éco-citoyenne - Conseil syndical : comment assurer un contre-pouvoir efficace face à son syndic

## DOSSIER

- Les règles à connaître en tant que président de séance d'assemblée générale
- i** Un président du conseil syndical qui peut agir !
- Les illégalités les plus fréquentes rencontrées dans les contrats de syndic
- La gestion comptable et fiscale des produits divers de la copropriété

## VRAI/FAUX

- Vrai/faux sur la participation et la tenue des assemblées générales

## DROIT

- Les nouvelles règles en matière de nomination, révocation et démission du syndic en place
- Clause pénale et clause d'aggravation des charges
- i** Comment appréhender le mécanisme de la deuxième lecture avec un vote à la majorité simplifiée ?
- Le syndic des copropriétaires et la gestion des risques professionnels des gardiens et employés d'immeubles
- i** Les règles à connaître en matière de la loi justice qui modifie en profondeur l'organisation des actions judiciaires et des tribunaux

3

## JURISPRUDENCES PRATIQUES :

- La mise en cause de la responsabilité civile du syndic des copropriétaires et ses moyens de défense 31

3

## BAILLEURS

34

- La sous location sans l'accord du bailleur peut coûter très cher au locataire 34
- i** L'ARC saisit le premier ministre concernant les difficultés à mettre en place un emprunt collectif 35

4

4

6

7

7

## GESTION

36

- Les nouveautés 2020 pour le financement des travaux en copropriété 36
- i** Le cabinet FONCIA Immobilias Colbert fait marche arrière suite à l'action conjointe de l'ARC et du conseil syndical 38
- Quelles sont les offres de prêt collectif copropriété disponibles actuellement ? 39

8

8

9

## ASSURANCE

41

- L'expertise pour compte commun 41

10

## COPROPRIÉTÉ-SERVICES

42

- La Campagne 2020 de collecte des données pour « l'Observatoire des Charges de copropriété » OSCAR 42

13

14

18

## VIE DE L'ASSOCIATION

43

- Programme des mardis techniques et des jeudis thématiques du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 43
- i** Nouveau guide de l'ARC : Conseil syndical : Comment être un contre-pouvoir efficace ? 44
- Question à l'expert**  
• Sécurité incendie 44
- Assemblée Générale Extraordinaire et Ordinaire de l'ARC 45

21

21

23

23

26

26

28

28

## ADRESSES ARC RÉGIONALES

46

## CHIFFRES ET INDICES

47

## FORMATIONS

48

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

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901  
Siège social : 7, rue de Thionville - 75019 Paris  
Téléphone : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63  
Mail : contact@arc-copro.fr - Site internet : www.arc-copro.fr  
Directeur de la Publication : Gérard ANDRIEUX - Directeur de la Rédaction : Emile HAGEGE  
Rédacteur en chef : Emile HAGEGE - Réalisation : AB Communication - 19, rue Nicolai - 75012 Paris  
Dépôt légal : Avril 2020 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France - Crédit photos : ©123RF - Dessin couverture : Ysopé



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

Cher(e)s adhérent(e)s,

La France affronte une situation exceptionnelle qui a conduit à contre cœur l'ARC à se réorganiser en annulant les consultations physiques et les formations.

Néanmoins, pendant toute cette période, les salariés de l'ARC et de Copropriété-Services se sont mobilisés pour répondre aux interrogations des adhérents que ce soit par le biais de réponses-mails ou bien de consultations téléphoniques.

C'est dans ce contexte particulier que nous publions la revue du deuxième trimestre 2020 qui présente son lot d'actualité mais cette fois-ci juridique et réglementaire liés au droit de la copropriété.

En effet, presque six ans après l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014 ont été enfin publiés les décrets d'application sur le plafonnant du tarif de l'état daté ainsi que celui sur le déplafonnement du livret A pour les copropriétés de plus de cent lots. (voir page 6 et 7)

Cette revue a voulu se focaliser sur les difficultés liées autour de la tenue de l'assemblée générale notamment suite aux nouvelles dispositions issues de « l'ordonnance copropriété ».

C'est dans cet objectif que nous avons publié un dossier sur les règles à connaître en tant que président d'assemblée générale ainsi que sur les nouvelles modalités de nomination et révocation du syndic.

En parallèle, l'ARC prévoit l'organisation de plusieurs manifestations avec tout d'abord une nouvelle session de la journée éco-lière qui s'est tenue en mars dernier sur le thème : Conseil syndical : comment être un contre-pouvoir efficace ?

En effet, en raison de l'épidémie du coronavirus, de nombreux adhérents inscrits n'ont pas pu y participer, nous demandant l'organisation d'une nouvelle journée qui se déroulera le mardi 26 mai 2020. (voir page 9)

De plus est organisé un nouvel colloque sur le thème : la mise en concurrence, négociation du contrat de syndic, nomination et révocation du cabinet qui se tiendra le Mardi 23 Juin 2020. (Voir page 8)

À la suite de ce colloque se tiendra l'assemblée générale annuelle de l'association à laquelle seront notamment élus les membres du conseil d'administration pour une période de deux ans. A cette occasion nous modifierons nos statuts pour accueillir un nouveau type d'adhérent individuel : celui du futur copropriétaire qui achète en VEFA

En effet de nombreuses personnes nous ont sollicité pour les aider à franchir ce cap du moins, jusqu'à la création du premier conseil syndical.

Vous trouverez en page 45 de la revue, l'ordre du jour de l'assemblée générale ainsi que les modalités pour proposer votre candidature à l'élection de membre du conseil d'administration. Et pour ceux qui ne peuvent pas participer, il vous est possible de remplir un pouvoir qu'il faudra envoyer par mail ou par la poste. ■

**Gérard Andrieux**

Président de l'ARC



## DERNIÈRE MINUTE

### LES MESURES CONCERNANT LA COPROPRIÉTÉ SUITE AU COVID-19

Les mesures de « confinement » ont entraîné de nombreuses conséquences indirectes notamment en matière de gestion des copropriétés qui concernent en premier lieu deux questions principales qui sont :

- Quelles seront les modalités de report des assemblées générales ?
- Comment gérer les mandats de syndics qui arriveraient à échéance avant la possibilité de la tenue d'une assemblée générale ?

Pour répondre à cette situation particulière, une loi « d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 » prévoit des habilitations données au gouvernement pour légiférer par ordonnance. Cette dernière devrait préciser que :

- les assemblées générales non-tenues à compter du 10 mars 2020 seront reportables au plus tard au 31 décembre 2020.
- les mandats de syndic qui arriveraient à échéance seront prolongés jusqu'à la prochaine assemblée générale.
- les cartes de professionnels des syndics qui arriveraient au cours de cette période en fin d'échéance seront prorogées jusqu'au 31 décembre 2020.

Bien entendu, il s'agit de délai maximal impliquant que dès que le syndic est en mesure de convoquer une assemblée générale et de pouvoir la tenir, il sera contraint de le faire.

Ces mesures ont pour objet d'éviter que des syndics se retrouvent en état de carence et par voie de ricochet que les copropriétés se retrouvent paralysées.

Face à ces dispositions, il est préconisé que les syndics qui ont d'ores et déjà convoqué une assemblée générale qui devait se tenir pendant la période de « confinement » doivent informer par tous les moyens les copropriétaires de son impossibilité d'être tenue.

Le syndic pourra alors établir un procès-verbal de carence, résultant de l'impossibilité réglementaire de tenir l'assemblée générale.

A partir du moment où la difficulté du représentant légal est levée, les syndicats des copropriétaires peuvent donc fonctionner tout à fait normalement.

En effet, les assemblées générales ont dû valider, au cours de la dernière assemblée générale, les budgets des exercices N+1 et N+2 permettant aux syndics de pouvoir appeler auprès des copropriétaires les appels de fonds qui sont exigibles conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Par conséquent, le syndic est en mesure de payer les fournisseurs et les employés et gardiens d'immeuble en fin de mois, ainsi que d'effectuer les appels de fonds auprès des copropriétaires. ■

# Les textes réglementaires qui devront suivre « l'Ordonnance copropriété » du 30 octobre 2019

« L'Ordonnance copropriété » du 30 octobre 2019 prévoit plusieurs dispositions qui réforment en profondeur la loi du 10 juillet 1965. La plupart de ces mesures entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020 sachant que certaines ont une date différée au 31 décembre 2020 et d'autres dépendantes de la publication d'un texte réglementaire.

En parallèle, le décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965 va également être modifié en profondeur puisqu'il devra intégrer et encadrer les nouvelles dispositions issues de « l'Ordonnance ».

À travers le tableau ci-dessous, nous allons identifier d'une part les dispositions issues de « l'ordonnance copropriété » qui sont dépendantes de la publication d'un texte réglementaire et d'autre part celles qui devront être précisées par le décret du 17 mars 1967 en indiquant les conséquences que cela implique. ■

Article modifié dans la loi du 10 juillet 1965	Disposition légale	Type de document réglementaire	Evolution dépendante de la publication d'un texte réglementaire	Dispositif	Commentaires de l'ARC
Article 8-2	Fixation du montant de pénalité par jour en cas de retard à la remise de la fiche synthétique.	Décret	Non encore publié	Ce texte a pour objet de fixer le montant des pénalités en cas de retard du syndic à remettre au copropriétaire demandeur la fiche synthétique.	Cette mesure s'explique par le fait que les syndicats ont prévu dans leur contrat un montant de pénalité dérisoire (un euro symbolique) obligeant les pouvoirs publics à corriger cette dérive, en prévoyant la publication d'un décret. Vraisemblablement, il sera fixé à 15 euros par jour de retard.
Article 10-1	Plafonnement du tarif de l'état daté.	Décret	Publié le 23 février 2020 avec une date d'entrée en vigueur au 1 <sup>er</sup> juin 2020.	Ce texte fixe le tarif maximal de l'état daté à 380 euros TTC.	Il s'agit d'un tarif plafonné donnant la possibilité au conseil syndical de négocier avec le syndic un tarif plus cohérent sachant que le coût de 380 euros reste encore abusif. Ce tarif s'appliquera dès le 1 <sup>er</sup> juin 2020 y compris pour les contrats en cours de mandat.
Article 17-1 A	Établissement du formulaire de vote par correspondance.	Décret	Non publié	Il s'agit de définir un modèle type de document permettant aux copropriétaires de voter par correspondance.	Même si de prime abord ce dispositif peut paraître intéressant, il revêt plusieurs imperfections qui sont d'ordre juridique et stratégique. Il faudra s'assurer que le document fourni sera suffisamment lisible pour ne pas entraîner de confusion dans les votes exprimés par correspondance.
Article 18-1 A	Précisions des prestations particulières assurées par le syndic qui peuvent faire l'objet d'une rémunération spécifique.	Décret	Non publié	Il s'agit de préciser les prestations particulières qui permettent au syndic de réclamer une rémunération complémentaire à celle des honoraires du forfait de base.	De toute évidence, ce décret entrera dans une négociation plus large qui concernera une nouvelle mouture du contrat type. Cette évolution est très attendue par les syndicats professionnels, ce qui imposera une vigilance accrue de l'ARC afin notamment d'éviter que des prestations de gestion courante puissent être facturées en honoraires complémentaires.

Article 18-1 A	Définition de la fiche d'information qui reprendra le prix et les prestations proposés dans le contrat de syndic.	Arrêté	Non publié	Il s'agit de définir un modèle type de fiche d'information que le syndic doit compléter et dans laquelle figure le prix et les prestations proposés dans son contrat. Ce nouveau dispositif a pour vocation de pouvoir mieux comparer les contrats de syndic notamment lorsqu'ils sont mis en concurrence.	Il s'agit d'une mesure réclamée par l'ARC afin de permettre une plus grande transparence et visibilité sur l'ensemble des tarifs pratiqués par les cabinets. Nous essayerons de profiter de cet arrêté pour imposer que soit également indiqué dans la fiche d'information les filiales du syndic afin d'alerter les copropriétaires sur les éventuels services annexes que le syndic essaierait de vendre au cours de l'assemblée générale.
----------------	---	--------	------------	--	--

## ÉVOLUTION DU DÉCRET DU 17 MARS 1967

Articles de référence	Dispositif	Contenu	Commentaires de l'ARC
Article 8 de la loi du 10 juillet 1965	Prise en compte des nouvelles obligations liées au règlement de copropriété.	Il devra être précisé dans le règlement de copropriété les méthodes de calcul ayant permis de fixer la quote-part de charges afférentes à chaque lot en prenant en considération notamment de l'utilité objective.	Cette évolution semble une évidence, puisque « l'Ordonnance » a introduit une nouvelle notion d'utilité objective qui doit conditionner les modalités de répartition des charges lorsque ces dernières ne sont pas individualisées.
Article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965	Possibilité pour un copropriétaire de réaliser à ses frais, des travaux pour l'accessibilité de son logement aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.	Définition du descriptif minimum des travaux que doit joindre le copropriétaire à la convocation de l'assemblée générale afin de permettre à cette dernière d'être en mesure de s'y opposer si elle considère que les travaux portent atteinte à la structure de l'immeuble.	Compte tenu du fait que la réalisation des travaux doit faire uniquement l'objet d'un point d'information qui ne nécessite pas de vote, l'ARC va réclamer que la question de l'opposition soit automatiquement inscrite à l'ordre du jour. L'objectif est de permettre à l'assemblée générale de pouvoir s'y opposer s'il n'est pas démontré que les travaux ne portent pas atteinte « à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels ou à leur non-conformité à la destination de l'immeuble. »
Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965	Organisation du vote par correspondance	Il faudra prévoir les modalités pratiques et les délais pour permettre à un copropriétaire d'exprimer son vote par correspondance. Par ailleurs, devra être précisé comment est mentionnée dans la feuille de présence et dans le procès-verbal la participation du copropriétaire qui a opté pour cette solution.	Ce point est essentiel puisqu'il permet de garantir aussi bien aux membres du bureau de l'assemblée générale que du conseil syndical l'accès à l'ensemble des informations et documents permettant de vérifier que les votes exprimés par correspondance ont bien été respectés.
Article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965	Possibilité pour un copropriétaire de demander à ses frais, la convocation d'une assemblée générale pour une question qui relève de ses droits et obligations.	Le décret devra définir s'il s'agit d'un droit du copropriétaire qui s'impose au syndic ou bien d'une possibilité de solliciter la convocation d'une assemblée générale. Par ailleurs, le décret devra définir les modalités pour imputer auprès du copropriétaire demandeur les frais engagés.	L'ARC reste perplexe sur cette disposition, car si effectivement le copropriétaire se retrouvait avec un droit de contraindre le syndic à convoquer une assemblée générale cela pourrait entraîner une multiplication des AG. Nous préconisons un droit au copropriétaire de réclamer la tenue d'une assemblée générale sachant que le syndic dispose d'un délai de cinq mois pour la convoquer. Cela permettrait au syndic de réunir plusieurs demandes de copropriétaire limitant ainsi les convocations.
Article 21-1 et suivant de la loi du 10 juillet 1965	Encadrement de la délégation de pouvoir étendu donnée au conseil syndical	Définir la procédure à respecter pour entériner les décisions prises par le conseil syndical afin qu'elles soient mises en application par le syndic.	La délégation étendue du conseil syndical impose un encadrement réglementaire très stricte afin d'éviter toute dérive ou réclamation qui pourraient venir d'un tiers comme un copropriétaire ou une société qui a réalisé une intervention à l'initiative du conseil syndical.
Article 35 du décret du 17 mars 1967	Actualisation des appels de fonds que le syndic peut réclamer aux copropriétaires.	Avec notamment la création du fonds travaux, il est nécessaire de redéfinir les sommes que le syndic est en droit d'appeler auprès des copropriétaires.	Cette évolution est indispensable car le décret du 17 mars 1967 ne donne pas la possibilité au syndic d'appeler auprès des copropriétaires sa quote-part de fonds travaux.

Article 11 du décret du 17 mars 1967	Redéfinition des documents obligatoires à joindre à la convocation de l'assemblée générale sous peine de nullité.	Il s'agit d'une action que souhaite engager l'ARC en introduisant de nouveaux documents que le syndic est contraint de joindre à la convocation de l'assemblée générale sous peine de nullité.	Les documents obligatoires à joindre seraient : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La présentation de l'intégralité des honoraires perçus par le syndic au titre de sa rémunération.</li> <li>• L'état de l'avancement des procédures et actions contentieux.</li> <li>• L'évolution des dossiers sinistres déclarés.</li> </ul>
Article 41-7 et suivant de la loi du 10 juillet 1965	Organisation des petites copropriétés qui sont composées soit de deux copropriétaires soit de celles ayant moins de 6 lots ou un budget prévisionnel inférieur à 15 000 euros.	Ce nouveau dispositif impose un encadrement réglementaire puisqu'il est notamment prévu la possibilité de réunions de copropriétaires qui peut substituer une assemblée générale.	Cet encadrement est très attendu, car ces nouvelles dispositions prévues dans l'ordonnance qui sont censées simplifier la gestion des petites copropriétés présentent de nombreuses zones d'ombres qu'il faut éclaircir par voie réglementaire.

## La sélection des guides de l'ARC



### Les évolutions du droit de la copropriété en pratique

La loi ELAN du 28 novembre 2018, ses décrets d'application et surtout l'ordonnance « Copropriété » du 30 octobre 2019 ont modifié en profondeur les dispositions issues de la loi du 10 juillet 1965. L'ensemble des sujets est réformé, impliquant une maîtrise des textes afin d'éviter des interprétations de bonne ou de mauvaise foi des professionnels et en particulier des syndics. Ce guide reprend l'ensemble des mesures en apportant nos explications et préconisations. ■



# Un livret A qui passe à 100 000 € pour les copropriétés de plus de cent lots

Certains diront mieux vaut tard que jamais. En effet, il aura fallu attendre presque six ans pour que le décret issu de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui déplaçonne le montant du livret A de la copropriété en fonction du nombre de lots soit publié.

Ce texte réglementaire était inespéré, sachant que la loi avait prévu une date butoir à sa publication fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce retard démontre la difficulté pour le ministère des finances de régler une mesure dérogatoire au livret A spécifique aux copropriétés.

Le décret N°2020-93 du 5 février 2020 qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2020, prévoit que les copropriétés de plus de cent lots à usage de logement, de bureau ou de commerce peuvent bénéficier d'un compte sur livret A qui sera plafonné non plus à 76 500 euros, mais à 100 000 euros. Pour justifier le nombre de lots qui compose la copropriété, le syndic devra

joindre à l'établissement bancaire la fiche synthétique de l'immeuble. La banque doit se prononcer dans un délai de 30 jours suivant la réception de ce document.

L'intérêt du livret A n'est pas son taux de rémunération qui est passé depuis le 1<sup>er</sup> février 2020 à 0.50 %, mais sa défiscalisation

Par conséquent, bien que le syndicat des copropriétaires soit fiscalement transparent, les copropriétaires ne sont pas tenus de déclarer sur leur avis d'imposition leur quote-part de produits financiers générée par le placement de fonds sur un livret A. Malgré cette avancée, l'ARC reste déçue par ce décret pourtant tant attendu, car ce ne sont pas les 23 500 euros de plus qui pourront être placés sur le Livret A qui permettront aux grandes copropriétés de répondre efficacement au besoin d'épargne pour financer les travaux et son plan pluriannuel.

D'ailleurs, les besoins de placement de sommes importantes concernant l'ensemble des copropriétés y compris celles ayant moins de cent lots, nous avons dès lors saisi le Premier ministre pour lui faire part de la réalité de la situation et de l'absence de solutions bancaires adaptées. Pour cela, nous avons proposé la mise en place d'un « Plan Epargne Copropriété » (PEC) qui permet non seulement de pouvoir épargner des sommes importantes sans contraintes fiscales ainsi que d'ouvrir des possibilités d'emprunt simplifiées rendant possible aux copropriétaires de financer les travaux.

Tant que cette question ne sera pas traitée de manière efficace par les pouvoirs publics, la rénovation y compris énergétique des copropriétés ne pourra pas se mettre en place bien que les besoins sont énormes. ■

# Le tarif plafonné de l'état daté fixé à 380 euros TTC

Il aura fallu attendre presque six ans pour qu'enfin le décret N°65-557 plafonnant le tarif de l'état daté qui découle d'une disposition de la loi ALUR du 24 novembre 2014 soit enfin publié. Après tergiversations, le coût plafonné a été fixé à 380 euros TTC.

Ce tarif entrera en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020 et sera applicable pour l'ensemble des contrats y compris ceux qui à cette date sont en cours et qui prévoiraient une tarification plus importante.

Il s'agit bien d'un tarif plafonné ce qui implique que le syndic peut prévoir dans son contrat un tarif moins élevé notamment par une négociation entre le conseil syndical et lui-même à l'occasion d'une mise en concurrence.

Par ailleurs, si le contrat en cours prévoit un tarif moins élevé, il restera applicable puisqu'il s'agit bien d'un coût plafonné et non d'un montant fixé.

Ce décret ne satisfait ni les consommateurs ni l'ARC ni les professionnels, pas pour les mêmes raisons.

Tandis que les représentants des professionnels estiment ce tarif trop bas, les consommateurs considèrent quant à eux qu'il reste trop élevé.

La cause de cette approche diamétralement opposée s'explique par le fait que les consommateurs et y compris l'ARC considèrent que le tarif de 380 euros TTC reste encore largement surestimé, sachant que la répression des fraudes avait initialement convenu que le prix acceptable devait être plafonné à 280 euros TTC.

Quant aux syndicats professionnels, ce décret bouleverse leur modèle économique puisqu'ils profitent de leur monopole pour facturer à des prix prohibitifs l'état daté leur permettant d'augmenter substantiellement leur profit.

Mais encore, les tarifs abusifs pratiqués par les syndicats s'expliquent en partie par le fait que pour couvrir la responsabilité des notaires, le Conseil supérieur du notariat a signé une convention en date du 7 décembre 2012 avec la FNAIM, le SNPI et l'UNIS.

Celle-ci consiste pour le syndic à fournir au notaire des renseignements complémentaires liés à la copropriété et qui font l'objet d'un dossier appelé communément : le questionnaire de notaire.

Si on peut espérer que les syndicats se conformeront au prix plafonné de l'état daté, on peut en revanche craindre de nouvelles facturations parallèles que le syndic réclamerait au copropriétaire-vendeur notamment pour réaliser ce questionnaire de notaire.

Bien entendu, ce type de prestations est tout à fait illégal puisqu'il n'est en aucun cas prévu dans la liste exhaustive des tâches du contrat de mandat que peut facturer le syndic au copropriétaire-vendeur.

Par mesure de précaution, nous avons d'ores et déjà saisi la répression des fraudes, afin de les alerter sur cette situation et les dérives potentielles qu'elle risque d'engendrer.

Le courrier est consultable à partir du lien suivant : [arc-copro.com/8vqk](http://arc-copro.com/8vqk) ■



## AVEZ-VOUS VÉRIFIÉ SI VOTRE SYNDIC A BIEN RÉALISÉ LA MISE À JOUR DES DONNÉES DE LA COPROPRIÉTÉ ?

La loi ALUR impose à l'ensemble des copropriétés gérées par un syndic, professionnel ou non, d'être immatriculé auprès du registre tenu par l'ANAH.

Ce fichier permet d'avoir une cartographie plus précise de l'implantation des copropriétés sur le territoire français et surtout d'identifier celles qui présentent des difficultés notamment financières.

Pour réaliser cette immatriculation initiale, les syndicats ont réclamé des honoraires complémentaires exorbitants atteignant jusqu'à 1000 euros pour une tâche estimée, par l'ANAH, se réaliser en maximum trente minutes.

À présent, il est question de mettre à jour annuellement les données de la copropriété afin de suivre l'évolution de la situation comptable des immeubles et de produire la fiche synthétique, avant qu'un copropriétaire signe la promesse de vente de son lot. Cette tâche ne peut pas faire l'objet d'une rémunération complémentaire, expliquant pourquoi de nombreux syndicats ne l'ont pas réalisée.

À travers un article publié sur notre site internet nous expliquons comment vérifier si le syndic a bien procédé à la mise à jour des données de la copropriété et à défaut comment le contraindre : [arc-copro.com/f22c](http://arc-copro.com/f22c) ■



# NOUVEAU COLLOQUE :

## la mise en concurrence, la négociation du contrat de syndic, la nomination et la révocation du syndic

La loi du 10 juillet 1965, réformée par la loi « ALUR » a prévu diverses dispositions en matière de mise en concurrence des cabinets de syndics, d'élaboration du contrat de mandat, de désignation ou de révocation du syndic.

Malgré ces mesures, les litiges liés au contrat de syndic ou les litiges autour du contrat sont nombreux, créant des tensions entre le conseil syndical et le syndic.

En effet, la répression des fraudes a publié une étude démontrant que plus de 40% des contrats types présentaient des illégalités, sans pour autant inquiéter les syndics professionnels.

La raison majeure de ce constat est que la loi n'a prévu aucune sanction à l'égard des syndics qui ne respectaient pas la présentation du contrat type tel que défini par le décret du 26 mars 2015. À cela s'ajoute un arrêt de la Cour de cassation qui a confirmé la possibilité pour un syndic de réclamer des réparations judiciaires si l'assemblée générale mettait fin à son contrat avant la date d'échéance.

Cette instabilité juridique a imposé de revoir l'ensemble de ces dispositions légales à travers « l'ordonnance Copropriété » du 30 octobre 2019 qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

Pour permettre aussi bien aux conseillers syndicaux qu'aux syndics bénévoles adhérents à notre association d'être à jour de leur connaissance et surtout des obligations qui leur incombent, l'ARC organise le **Mardi 23 juin 2020** un nouveau colloque sur le thème :

### Mise en concurrence, négociation du contrat de syndic, nomination et révocation du syndic

À l'occasion de cette journée seront présentées les nouvelles dispositions légales et réglementaires qui concernent :

- Les nouvelles obligations et dispenses du conseil syndical en matière de mise en concurrence des contrats de syndics.
- Les obligations du syndic en matière de contrat de syndic et les sanctions en cas de non-respect.
- Les modalités de désignation, révocation et démission du syndic.
- La fiche de synthèse.

Par ailleurs, sera également indiqué comment bien élaborer le contrat type de syndic et les étapes à réaliser pour mener à bien un appel d'offres.

Et pour cause, même s'il s'agit d'un contrat type réglementaire, la recherche et la comparaison des cabinets de syndic imposent une certaine dextérité.

#### Le programme de la journée est le suivant :

- De 9h30 à 10h00 : ACCUEIL DES ADHÉRENTS
- De 10h00 à 11h00 : LA MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDICS
  - ▶ Les obligations à l'égard du conseil syndical
  - ▶ Les possibilités de dispense
  - ▶ Les mesures correctives
- De 11h00 à 11h15 : QUESTIONS / RÉPONSES
- De 11h15 à 12h30 : LES NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE MANDAT DE SYNDIC
  - ▶ Mise en concurrence des contrats de syndic
  - ▶ Désignation du cabinet de syndic
  - ▶ Révocation du cabinet de syndic
  - ▶ Démission à l'initiative du syndic
- De 12h30 à 12h45 : QUESTIONS / RÉPONSES
- De 12h45 à 14h : PAUSE
- De 14h00 à 15h00 : CONTRAT TYPE DE SYNDIC
  - ▶ Élaboration du contrat type
  - ▶ Modalités et tarifications de prestations complémentaires, supplémentaires ou privatives
  - ▶ Les sanctions en cas de non-respect
- De 15h00 à 15h15 : QUESTIONS / RÉPONSES
- De 15h15 à 16h15: LES DIFFÉRENTES ÉTAPES À RESPECTER POUR TROUVER LE SYNDIC ADAPTÉ À SA COPROPRRIÉTÉ
  - ▶ L'expression des besoins
  - ▶ La fiche d'information du syndic
  - ▶ Les sanctions en cas de non-respect
- De 16h15 à 16h30 : QUESTIONS / RÉPONSES

Cette journée de formation se déroulera  
**à l'Espace Charenton situé au 327 Rue de Charenton, 75012 Paris**  
(voir plan d'accès ci-dessous).

**En métro :** Métro ligne 8 - Station :  
Porte de Charenton

**En Tram T3 :** Station :  
Porte de Charenton

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

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



L'accès à cette formation est réservé exclusivement aux adhérents collectifs. Les frais de participation sont compris dans l'adhésion n'impliquant aucun coût supplémentaire.

Néanmoins, compte tenu du nombre de places limité (380 sièges) une inscription préalable est indispensable auprès du secrétariat de l'ARC :

par téléphone au **01 40 30 12 82**

par mail à l'adresse suivante :

[contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr)

Pour rappel, à la suite de ce colloque, se tiendra l'assemblée générale annuelle de l'ARC. ■

# Quatrième journée écolière

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

Le 10 mars dernier s'est tenue la quatrième journée écolière sur le thème : Conseil syndical : comment assurer un contre-pouvoir efficace face à son syndic ?

Compte tenu des risques de contamination liés au Coronavirus, plusieurs adhérents ont été contraints d'annuler en dernière minute leur participation. Afin de leur permettre de bénéficier malgré tout de cette formation indispensable, l'ARC organise une nouvelle journée écolière de 9h30 à 18h qui est prévue le **mardi 26 mai 2020** à l'espace Charenton situé au 327 Rue de Charenton, 75012 Paris.

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

Ainsi, seront abordées les nouvelles dispositions de la loi ELAN, mais aussi et surtout celles émanant de l'« ordonnance copropriété ».

Comme pour les journées écolières, 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.

Chaque participant disposera d'une table individuelle lui permettant de prendre des notes.

**NOUVELLE  
SESSION  
Mardi 26 mai 2020**

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.

L'innovation de cette quatrième journée écolière est quand en fin de session sera simulé une élaboration de l'ordre du jour entre un conseil syndical et son syndic ainsi que la tenue d'une assemblée

générale dans le but d'identifier toutes les erreurs à ne pas commettre et les préconisations à prendre.

L'inscription à cette formation est incluse dans l'adhésion collective de l'adhérent collectif n'impliquant aucun coût supplémentaire.

Néanmoins, compte tenu des places limitées (300 « élèves ») une pré-inscription est obligatoire soit par téléphone au **01 40 30 12 82** soit par mail à l'adresse suivante :

[contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr)



# Les règles à connaître en tant que président de séance de l'assemblée générale

**L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 interdit au syndic en place de présider l'assemblée générale des copropriétaires.**

**Cette disposition légale rappelle que le syndic n'est qu'un mandataire de la copropriété et non un gérant ou un directeur, ne devant s'immiscer ni dans les débats, ni dans le déroulement de l'assemblée générale.**

**D'ailleurs, il n'est même pas tenu d'être présent à l'assemblée générale et au mieux peut être secrétaire de séance afin de comptabiliser les voix et indiquer si la résolution a été ou non adoptée.**

**Ceci étant, de nombreux syndics essaient de s'imposer en essayant d'influencer sur les votes ou pire dirigent l'assemblée générale rendant le président de séance en homme de « paille » lorsqu'il ne sait pas réellement en quoi consiste sa fonction.**

**A** travers ce dossier, nous allons indiquer les règles que doit connaître le président de séance pour pouvoir être à même de présider l'assemblée générale de manière efficace en recadrant le syndic s'il intervient de manière impromptue dans les débats, sans que les copropriétaires ne l'ait autorisé.

Il ne s'agit pas d'une discrimination, mais bien du fait que l'assemblée générale est une réunion privée qui ne concerne que les copropriétaires présents ou représentés, interdisant toute intervention extérieure non autorisée.

Afin d'optimiser la tenue de l'assemblée générale, il est préconisé que ce soit le président du conseil syndical ou du moins un de ses membres qui se propose pour être élu président de séance.

Cela se justifie par le fait que le conseil syndical est investi dans les affaires de la copropriété et a même collaboré dans l'élaboration de l'ordre du jour, étant en mesure d'apporter des précisions sur l'objet de la question et l'intérêt de la résolution. Voyons donc les différentes règles d'organisation et les dispositions légales que le président de séance devra connaître et mettre en œuvre pour être efficace dans ses fonctions.

## I. ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Avant même de débiter l'assemblée générale, le président de séance devra imposer une discipline qu'il devra faire respecter aussi bien au syndic qu'aux copropriétaires.

L'objectif est de traiter l'ensemble des questions portées à l'ordre du jour dans un délai convenu, qui devra dans l'idéal se rapprocher de la durée fixée dans le contrat du syndic prévue au point 7.1.2

Ainsi, il devra être le maître du temps, prévoyant une programmation à suivre dans laquelle, pour chacune des questions, est

convenue une durée de débat qui doit aboutir à la mise au vote de la résolution qui devra au préalable être relue, en prenant en considération les amendements souhaités par les copropriétaires. Il ne faudra pas hésiter à être dirigiste afin d'éviter des interventions intempestives du syndic ou des débordements de copropriétaires qui au final ne permettraient pas de clôturer l'ordre du jour dans les temps ou bien entraîner un départ successif des participants provoquant une insuffisance de majorités pour faire voter les résolutions.

Le président de séance devra également s'assurer que le secrétaire de séance a bien pris en compte les entrées et les sorties définitives des copropriétaires, puisque ces données ont un impact direct sur les décisions qui se votent à la majorité des présents et des représentés.

Le président de séance, surtout s'il est président du conseil syndical pourra, voire devra s'impliquer dans l'orientation des résolutions à voter ne devant nullement se « museler » ou avoir une position neutre du fait qu'il occupe la fonction de président de séance.

Cela est d'autant plus justifié si la question portée à l'ordre du jour émane du conseil syndical, en expliquant aux copropriétaires l'utilité de valider la résolution qui peut concerner des aspects administratifs, juridiques, comptables, techniques...

Dans le cas ou pour une question précise, il est nécessaire de faire intervenir un tiers à la copropriété, comme un architecte ou un avocat, ou bien encore un salarié du syndic, ces derniers devront être invités uniquement pour ce point ensuite être remerciés par le président de séance.

Cela permettra non seulement à l'intervenant de ne pas rester présent toute l'assemblée générale pour des questions qui ne le concernent pas, mais en plus d'éviter que la copropriété se retrouve à payer des honoraires supplémentaires pour la présence inutile d'employés du syndic.

## II. RÉCEPTION DES POUVOIRS SANS INDICATION DU NOM DE MANDATAIRE

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le syndic qui a reçu des pouvoirs sans indication de nom de mandataire ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux personnes qu'il choisit.

Il est tenu de les remettre soit au président du conseil syndical, soit à défaut au président de séance après que ce dernier a été élu par l'assemblée générale.

Ce dernier devra alors désigner des mandataires pour représenter les pouvoirs qui lui ont été remis par le syndic.

Ainsi, le président de séance devra s'assurer que le syndic a bien remis au président du conseil syndical l'ensemble des pouvoirs sans indication du nom de mandataire en sa possession ou à défaut que le syndic les lui a bien remis dès qu'il a été nommé. Le président de séance devra vérifier que dans le procès-verbal de l'assemblée générale ont bien été mentionnés les mandats qui ont été distribués au président du conseil syndical ou par défaut à lui-même.

## III. MODIFICATION DE L'ORDRE DU TRAITEMENT DES QUESTIONS INSCRITES À L'ORDRE DU JOUR

L'assemblée générale ne peut voter que sur des questions inscrites à l'ordre du jour.

En revanche, rien n'interdit au président de séance de modifier l'ordre du traitement des questions prévu dans la convocation lui permettant sans difficulté de soumettre au vote par exemple la question 12 avant la 8.

Cela peut être stratégique dans plusieurs cas. A titre d'exemple, le président de séance peut considérer qu'il est plus opportun de traiter en priorité la question des travaux qui est placée en dernière position dans l'ordre du jour compte tenu du fait qu'elle impose une majorité importante des voix des copropriétaires qui risquent de partir en cours d'assemblée générale.

Cela peut également être déterminant en cas de mise en concurrence des contrats y compris ceux de syndic sachant que la première proposition ayant obtenu la majorité requise est validée, disqualifiant de facto les autres.

Ainsi, même si le syndic en place a mis dans l'ordre du jour sa candidature en première position, suivie des autres propositions de contrats, rien n'interdit au président de séance de soumettre en premier lieu au vote les contrats des syndicats concurrents.

Cette possibilité s'ouvre également si le syndic en place a conditionné le vote de la désignation des cabinets concurrents au défaut de son élection.

En effet, la stratégie de certains syndicats est de libeller la question de la candidature du cabinet concurrent de la façon suivante : « A défaut de désignation du syndic en place, élection du syndic ... »

Le président de séance pourra outrepasser cette rédaction en présentant malgré tout la

candidature du syndic concurrent en première position en pouvant même reformuler l'intitulé de la question qui ne modifie pas son sens.

D'ailleurs, dans les faits, l'ordre du jour devra prévoir une question relative à la nomination du syndic, en laissant à l'assemblée générale le soin de voter sur chacune des propositions qui lui seront soumises dans l'ordre que le président de séance aura choisi.

Il faut néanmoins garder une certaine logique dans l'ordre du traitement des questions car en effet il ne serait pas cohérent de voter sur la question des honoraires de suivi de travaux avant que l'assemblée générale n'ait validé leur réalisation.

## IV. LA MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC

En cas de pluralité de contrats de syndic soumis à l'ordre du jour, le président de séance devra prévoir une organisation permettant à chacun des candidats de se présenter à l'assemblée générale.

Afin de ne mettre aucun candidat en difficulté, le président de séance, les invitera chacun à tour de rôle, à s'adresser aux copropriétaires en demandant au syndic en place, s'il est présent, de sortir de la salle, et ce, même s'il occupe les fonctions de secrétaire.

Cette mesure égalitaire permettra d'éviter toute intimidation du syndic en place, aussi bien à l'égard de son concurrent que des copropriétaires présents, ou d'interventions intempestives.

Le président de séance devra indiquer aux candidats le temps qui leur ait imparti pour présenter le cabinet et pour répondre aux éventuelles interrogations des copropriétaires.

C'est uniquement à la suite de la présentation de l'ensemble des candidatures que le président de séance pourra entamer le vote de l'élection du syndic.

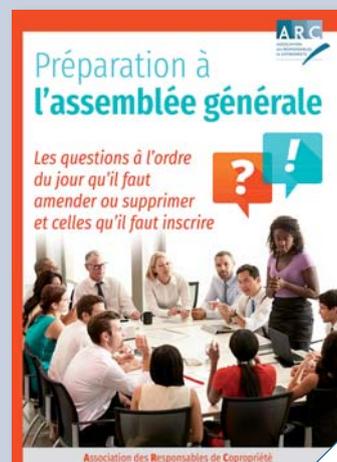
Il ne faudra pas faire l'erreur d'inviter le syndic en place à faire sa promotion, puis ensuite procéder au vote, sans avoir au préalable entendu les autres cabinets concurrents.

### 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 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. ■



Dans le cas où le syndic en place n'est pas reconduit dans son mandat et qu'il occupe la fonction de secrétaire de séance, deux principales situations sont possibles et devront être pris en compte par le président de séance :

- Le syndic sortant doit quitter la salle, puisqu'il a perdu son statut de mandataire de la copropriété. Le président de séance devra impérativement conserver la feuille de présence, en interdisant au syndic sortant de la récupérer. En effet, il s'agit d'un document qui appartient à la copropriété et non au syndic. Le président de séance sera alors tenu de revoter la nomination du secrétaire de séance en proposant la candidature du nouveau syndic élu. Cette organisation impose que le syndic nouvellement élu, ait enregistré dans son logiciel soit en amont soit au cours de l'assemblée générale, les voix détenus des copropriétaires pour continuer à donner les résultats des votes. La copropriété se retrouvera avec deux procès-verbaux d'assemblée générale ; un établi par le syndic sortant jusqu'à la question de la nomination du cabinet et l'autre établi par le syndic nouvellement élu, indiquant les résultats des résolutions qui ont suivi. Pour limiter les désagréments après avoir procédé à l'élection des membres du bureau, le président de séance devra traiter la question de l'élection du syndic. Par ce biais, le procès-verbal du syndic sortant n'indiquera que les résultats liés à l'élection des membres du bureau.

- Bien que le syndic en place ne soit pas reconduit dans son mandat, il continue à assurer son rôle de secrétaire de séance jusqu'à la fin de la tenue de l'assemblée générale, en remettant le procès-verbal en fin de séance. Cela implique au préalable que le contrat du syndic en place soit toujours en vigueur au jour de l'assemblée générale et que la prise d'effet du contrat du syndic nouvellement élu débute au lendemain de sa tenue. Rappelons que « l'Ordonnance de Copropriété », a modifié l'article 18 de la loi du 18 juillet 1965, en précisant qu'en cas d'élection d'un nouveau syndic au cours de l'assemblée générale, survenu après la 1<sup>er</sup> juin 2020 (date d'entrée en vigueur de l'ordonnance), le contrat ne pourra prendre effet au plus tôt qu'un jour franc après la tenue de l'assemblée générale. Cette mesure a pour intérêt d'éviter qu'au cours de l'assemblée générale, le syndic sortant quitte la salle pour être remplacé par celui nouvellement élu avec les difficultés que cela engendrent.

## V. LES POSSIBILITÉS DE PASSERELLE EN SECONDE LECTURE

Afin de faciliter l'adoption des résolutions, la loi du 10 juillet 1965 a prévu un dispositif qui permet de refaire voter une résolution à une majorité simplifiée lorsqu'elle n'a pas atteint la majorité légale requise

Cette mesure a pour vocation d'optimiser la prise de décisions, notamment des travaux qui bien souvent se heurtent à une insuffisance de majorité des voix pour être validées. Cette passerelle doit être utilisée de manière rigoureuse en respectant des préalables légaux et réglementaires qui s'imposent aussi bien au président de séance qu'à l'assemblée générale (il en va sans dire également au syndic). Le principe consiste lorsqu'une résolution qui se vote à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires (article 25)

n'a pas dégagé de majorité claire (pour, contre ou abstention), mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ses voix, alors peut être immédiatement voté en second vote cette résolution à la majorité des voix des présents et représentés.

L'ordonnance « Copropriété » qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020 a créé une nouvelle passerelle prévue à l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une résolution qui se vote à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant les deux tiers des voix (article 26) n'a pas dégagé de majorité claire, mais que le projet a recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, alors peut être immédiatement voté en second vote cette résolution à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires.

Ces passerelles concernent l'ensemble des décisions qui relèvent respectivement soit de la majorité des voix du syndicat (article 25), soit de la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix (article 26).

Précisons que cette passerelle ne peut pas être utilisée en cascade, les décisions qui relèvent de l'article 26 peuvent bénéficier d'une majorité simplifiée à l'article 25 sans ensuite pouvoir solliciter une majorité à l'article 24.

Le principe est qu'on descende d'un cran la majorité à obtenir et non de deux.

Ceci étant, ce procédé ne devra être utilisé que sous deux conditions.

1<sup>ère</sup> condition. Tout d'abord, qu'aucune des propositions de contrats mises en concurrence et jointes à l'ordre du jour n'a obtenu la majorité requise par la loi.

2<sup>ème</sup> condition. Cela impose donc au président de séance de proposer dans un premier temps l'ensemble des propositions de contrats afin de vérifier qu'aucune d'elles n'obtient la majorité requise.

*Le président de séance doit connaître les règles pour pouvoir être à même de présider l'assemblée générale de manière efficace en recadrant le syndic s'il intervient de manière impromptue dans les débats.*

Il s'agit d'une exigence réglementaire prévue à l'article 19 du décret du 17 mars 1967 qui précise bien que le procédé de la passerelle peut être utilisé « *qu'après avoir voté chacune des candidatures à la majorité requise* ».

Ce point est essentiel car de nombreux syndicats biaisent l'ordre du jour en mettant en première question leur nomination à la majorité de l'article 25, puis pour sécuriser leur élection prévoient derrière une deuxième question qui abuse de la passerelle sans présenter au préalable les candidatures concurrentes.

De plus, ce dispositif ne pourra être utilisé que si les prérequis sont atteints.

En matière de résolution qui se vote à l'article 25, il faudra au moins que celle-ci ait recueilli un tiers des voix.

Quant aux résolutions qui se votent à la majorité de l'article 26, il faudra cumuler deux conditions d'une part avoir recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance, et d'autre part que ces derniers représentent au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

Modalités de la passerelle en deuxième vote		
Décision	Résolution qui se vote à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires (article 25)	Résolution qui se vote à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (article 26)
Après avoir présenté l'ensemble des candidatures et qu'aucune d'elles n'a obtenu la majorité légale requise		
Prérequis	Résolution qui a recueilli au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires	Résolution qui a recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
Majorité simplifiée	Vote à la majorité des voix des présents, représentés ou ayant voté par correspondance	Vote à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires

Si ces prérequis ne sont pas atteints, le président de séance est dans l'incapacité de refaire voter la résolution à une majorité simplifiée. Il faudra considérer que la situation reste en statu quo et que la résolution est rejetée.

## V. L'ÉLABORATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967, le procès-verbal des décisions de l'assemblée générale doit être signé en fin de séance par le président de séance, le secrétaire et le ou les scrutateurs.

Même si cette tâche est souvent barbant, le président de séance devra vérifier son exactitude en vérifiant que l'ensemble des mentions obligatoires et stratégiques y figure bien.

Les éléments obligatoires sont tout d'abord la précision que les pouvoirs remis au syndic sans indication du nom du mandataire ont été distribués soit par le président du conseil syndical, soit par le président de séance.

Par ailleurs, doit comporter sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour le résultat du vote en indiquant le nom des copropriétaires qui se sont opposés ou abstenus à la décision, ainsi que le nombre de voix qu'ils représentent.

Il doit également mentionner les éventuelles réserves formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions, ainsi que les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire qui a eu recours à la visio ou audioconférence à faire connaître son vote.

Au-delà de ce minimum réglementaire, le président de séance devra faire mentionner dans le procès-verbal toute indication ou préconisation formulée par le syndic au cours de l'assemblée générale qui a incité les copropriétaires dans leur vote.

Cela peut avoir une importance en cas de recherche de responsabilité civile professionnelle du syndic qui par ses conseils a aiguillé à tort les copropriétaires sur une décision qui se voudrait contraire aux intérêts de la copropriété, ou pire en contradiction avec la loi.

Il peut s'agir par exemple d'inciter les copropriétaires à ne pas constituer de fonds travaux ou bien de valider des travaux qui se sont avérés inutiles.

Comme on le constate à travers ce dossier, le « leadership » du président de séance a une incidence stratégique dans le bon déroulement de l'assemblée générale et dans la prise de décisions des résolutions inscrites à l'ordre du jour. ■



### UN PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL QUI PEUT AGIR !

Pour refuser toute action à l'initiative du conseil syndical, certains syndicats professionnels avancent comme arguties que ce dernier ne dispose pas de la personnalité morale.

Or, le décret du 17 mars 1967 confère bien un droit au conseil syndical d'agir et même de pouvoir engager des frais pour être assisté dans sa mission de contrôle et d'assistance.

Plus encore, l'Ordonnance copropriété a donné au Président

du conseil syndical une possibilité d'agir judiciairement à l'égard du syndic en place confirmant que même en l'absence de la personnalité morale du conseil syndical, il peut agir à travers son président.

Pour connaître en détail la démonstration juridique, vous pouvez consulter l'article publié sur notre site internet à partir du lien suivant : [arc-copro.com/jxyg](http://arc-copro.com/jxyg) ■

# Les illégalités les plus fréquentes rencontrées dans les contrats de syndic

L'ordonnance copropriété du 30 octobre 2019 a prévu la mise en place de sanctions à l'égard des syndicats qui ne respecteraient pas le contrat type réglementaire.

Les chambres professionnelles des syndicats se placent en victimes, faisant semblant de ne pas comprendre pourquoi le gouvernement souhaite une plus grande rigueur dans la mise en place de leur contrat.

Et pourtant, au-delà des abus caractérisés, tels que des pénalités de retard fixées à des montants dérisoires ou encore les tarifs prohibitifs pour l'immatriculation initiale des copropriétés, la Répression des Fraudes a estimé que presque 50 % des contrats étudiés présentaient des illégalités.

Autrement dit, des clauses qui seraient délibérément modifiées ou supprimées par le syndic ou encore l'insertion de prestations non prévues par les textes réglementaires.

Certaines d'entre elles sont grotesques, pouvant facilement être identifiées, tandis que d'autres sont plus subtiles, impliquant une vigilance accrue du conseil syndical.

Lors de la mise en concurrence des contrats de syndic, il faudra supprimer tout abus ou illégalité y figurant afin de s'assurer que le syndic ne puisse facturer que des honoraires justifiés.

La situation devient plus compliquée en cours de mandat puisqu'en cas de non-respect des dispositions du contrat type, il n'existe pas de sanction à l'égard du syndic.

Dans ce cas, il faudra entamer un bras de fer avec le syndic pour lui imposer que toutes les clauses illégales soient considérées comme nulles et non avenues.

A travers ce dossier, nous allons exposer les principales dérives constatées qui méritent une vigilance particulière du conseil syndical sachant que de prime abord certaines d'entre elles peuvent paraître conformes à la réglementation.

## I. DES HEURES ET DES JOURS DE RÉFÉRENCE INSUFFISANTS

Le point 7 du contrat type impose de définir les jours et les heures de référence pour lesquels le forfait de base s'applique. En dehors de ce créneau, les interventions même prévues au contrat pourront faire l'objet de facturation supplémentaire.

Ainsi, même si le contrat prévoit plusieurs visites de l'immeuble, à partir du moment où l'une d'entre elles se fait en dehors des plages horaires ou des jours convenus contractuellement, le syndic est en droit de la facturer en prestation complémentaire, conformément au montant mentionné.

En principe, les syndicats doivent prévoir cinq jours ouvrés dans un créneau horaire de 35 heures, correspondant au temps légal de travail.

Néanmoins, certains syndicats jouent sur cette subtilité pour prévoir un nombre de jour ou des heures de référence réduits, leur permettant de facturer plus facilement des prestations complémentaires.

Le plus souvent ils prévoient des journées qui débutent à 10h00 et se finissent à 17h00, permettant de facturer en prestation complémentaire les visites réalisées avant 10h00 ou après 17h00. Il peut aussi s'agir de la suppression d'un jour de la semaine (par exemple le mercredi) permettant là aussi de facturer toute intervention réalisée ce jour.

Par conséquent, le conseil syndical devra vérifier les jours et les heures de référence mentionnés dans le contrat en contrôlant qu'il s'agit bien d'un contingent horaire hebdomadaire d'au moins 35 heures réparties sur cinq jours ouvrés de la semaine (soit du lundi au vendredi).

## II. MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION AVEC UN FORFAIT MINIMUM

Depuis l'entrée en vigueur du contrat type, les syndicats tendent à rendre de plus en plus opaques les conditions de rémunération des prestations complémentaires, afin de rendre plus difficile le contrôle des factures imputées à la copropriété.

L'une des techniques consiste à prévoir une facturation à la vacation horaire tout en prévoyant un forfait incompressible qui, en soi, peut représenter cinq ou six heures d'intervention.

Ce procédé permet au syndic de garantir une rémunération minimum, indépendamment du temps réel qu'il a effectué pour assurer sa tâche.

A titre d'illustration, le contrat prévoit que pour le suivi du dos-

sier transmis à l'avocat, la facturation se fera à la vacation horaire tout en indiquant « un forfait minimum de 400 euros ». Au-delà du caractère abusif de ce type de tarification, cette modalité de rémunération nous semble illégale.

Et pour cause, le point 7.2.1 du contrat type précise que les vacations horaires doivent être facturées « au prorata du temps passé ». Une heure et quart d'intervention doit être facturée une heure et quart et non une heure et demi ou deux heures (considérant que l'heure entamée est consommée).

Ainsi, le syndic ne peut pas prévoir un forfait minimum qui représenterait un nombre d'heures en inadéquation avec le temps réel d'intervention. Ce type de rémunération devra être supprimé du contrat en prévoyant soit un montant fixe, ce qui est l'idéal pour éviter toute mauvaise surprise de facturation, soit un montant au temps passé, en respectant le temps réel d'intervention.

### III. SUPPRESSION DES TERMES « MINIMUM » ET « HEURE »

Le point 7.1.1 du contrat type impose d'indiquer le temps minimum de présence que devra assurer le syndic au cours de ses visites de l'immeuble. Ce temps doit impérativement être exprimé en heure.

Par conséquent, le temps minimum ne pourra pas être inférieur à une heure, et même si la durée est dépassée, il ne pourra pas facturer de temps supplémentaire d'intervention.

Et pour cause, il s'agit d'une durée minimum et non d'une durée déterminée.

Ceci étant, certains syndicats suppriment délibérément et en toute illégalité le terme « minimum » ou alors précisent « 0,5 heure » pour garder la notion « d'heure » alors qu'il ne s'agit que de trente minutes.

Ces procédés permettent au syndic de disposer d'une base contractuelle qui lui donne une plus grande faculté de facturer des honoraires complémentaires.

Le conseil syndical devra être vigilant en vérifiant tout d'abord la présence du terme « minimum » et que la durée des visites n'est pas inférieure à une heure.

### IV. ABSENCE D'INFORMATION LIÉE AU SYNDIC

Le contrat type impose de présenter plusieurs informations liées au syndic ou à son cabinet.

Au-delà de l'adresse du siège social et de l'identité du représentant légal, le contrat devra préciser son numéro de carte professionnelle ainsi que la compagnie d'assurance qui lui délivre le contrat de responsabilité civile.

De plus, devra être mentionné le numéro du titulaire de la garantie financière ainsi que les coordonnées de la compagnie. Malgré cette obligation, il est fréquent de constater l'absence de

l'une de ces mentions ou bien encore l'indication d'informations obsolètes.

L'objectif pour le syndic est simple, éviter que l'on puisse déclarer un sinistre causé à la copropriété par sa faute ou bien saisir sa garantie financière du fait d'une suspicion de sommes appartenant à la copropriété qui auraient été détournées.

Là aussi, le conseil syndical devra contrôler que l'ensemble de ces mentions figure au contrat et qu'elles sont à jour, notamment en contactant la compagnie financière ou en interrogeant le site internet de la Chambre du Commerce et de l'Industrie (à partir de l'adresse suivante : [www.arc-copro.com/7uyw](http://www.arc-copro.com/7uyw)).

### V. DES VARIABLES NON CONFORMES AUX USAGES DE LA COPROPRIÉTÉ

Pour présenter des honoraires de base moins élevés que la

concurrence, la plupart des syndicats soumettent des contrats avec un minimum de variables comprises au forfait.

Il s'agit de prévoir une seule visite de l'immeuble et une réunion avec le conseil syndical d'une durée d'une heure ou encore la tenue d'une assemblée générale qui se tient pendant les heures ouvrables et pour une durée limitée.

Cette stratégie leur permet également de pouvoir plus facilement facturer des prestations supplémentaires ou complémentaires qui sont souvent facturées à des prix exorbitants, rattrapant le tarif aguçeur du forfait de base présenté. La Direction départementale de la protection des populations (DDPP), qui dépend de l'Autorité de la Concurrence, a précisé que les propositions de contrat soumises par les syndicats professionnels doivent impérativement respecter l'usage de la copropriété. Autrement dit, le contrat doit prévoir des variables conformes aux pratiques de l'immeuble aussi bien en nombre de visites ou de réunions du conseil syndical qu'en matière de créneaux horaires et de durée de la tenue de l'assemblée générale annuelle.

Cette recommandation n'est évidemment pas respectée par les syndicats, sachant que les risques de sanctions qui seraient engagées à leur encontre par l'Autorité de la Concurrence sont hypothétiques.

Par conséquent, il revient au conseil syndical de définir les variables minimum qui doivent figurer au contrat à partir desquelles les syndicats devront élaborer leur proposition.

### VI. UNE RÉMUNÉRATION PAR COUCHES SUCCESSIVES

Pour dissimuler la rémunération des prestations complémentaires, une des techniques utilisées par les syndicats est de cumuler plusieurs modalités de facturation pour une même intervention. Ainsi, certains prévoient pas moins de trois types de rémunération différents.

“  
*Le conseil syndical devra vérifier les jours et les heures de référence mentionnés dans le contrat en contrôlant qu'il s'agit bien d'un contingent horaire hebdomadaire d'au moins 35 heures réparties sur cinq jours ouvrés de la semaine (soit du lundi au vendredi).*  
”

Il peut s'agir d'un forfait minimum auquel s'ajoute une vacation horaire, à laquelle est additionné un coût par lot ou par photocopie.

Ces modalités de rémunération sont souvent utilisées lorsqu'il s'agit de prestations difficilement quantifiables en terme de temps, rendant difficile, voire impossible le contrôle des factures imputées à la copropriété.

Il s'agit notamment des prestations liées à la préparation et à la convocation d'une assemblée générale supplémentaire ou bien pour constituer un dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat des copropriétaires.

Là aussi, il est préférable de prévoir au contrat un montant forfaitaire qui évitera aussi bien à la copropriété, qu'au syndic toute mauvaise surprise.

Pour déterminer le tarif, le conseil syndical devra être vigilant sur le libellé de la prestation, sachant que lorsqu'il est indiqué « constitution du dossier », le syndic devra proposer une rémunération uniquement pour cette tâche et non également pour son suivi, qui, lui, doit être inclus dans son forfait.

## VII. DES COPIES DE DOCUMENT À DES TARIFS EXORBITANTS

Le contrat type donne une possibilité au syndic de facturer au copropriétaire demandeur la délivrance de différents documents.

Ces derniers sont précisés de manière exhaustive au point 9.3 du contrat type.

Cette faculté trouve son origine dans l'article 33 du décret du 17 mars 1967 qui précise que le syndic remet au copropriétaire demandeur et à ses frais la copie du carnet d'entretien ou du procès-verbal et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Les syndics en ont profité pour afficher des coûts exorbitants, largement supérieurs aux frais engagés.

C'est ainsi que l'on constate des tarifs bien supérieurs à 40 euros pour la copie du carnet d'entretien ou du procès-verbal, alors qu'ils sont composés généralement d'une dizaine de pages.

Quant à la délivrance d'une copie d'un diagnostic technique, elle peut dépasser les 100 euros.

Or, selon notre analyse, l'article 33 précise bien que le syndic peut réclamer les frais qu'engendre la copie des documents, ne pouvant pas par conséquent présenter des tarifs qui sont en inadéquation flagrante avec le nombre de pages produites.

Ainsi, si on considère que le coût unitaire d'une photocopie est estimé à 0,10 centimes et que le carnet d'entretien ou le procès-verbal tiennent sur une dizaine de pages, le coût que doit facturer le syndic ne doit pas excéder 10 euros, si on prend en considération l'ensemble des frais annexes du cabinet.

Cette analyse n'est évidemment pas partagée par les professionnels, impliquant que le conseil syndical devra vérifier les

différentes tarifications pour la délivrance de copies des documents prévus au contrat et recadrer le syndic sur tout abus tarifaire.

Pour mener à bien les négociations et éviter des débats stériles, il faudra être factuel en estimant le coût en fonction du nombre réel de pages figurant dans les divers documents de la copropriété.

Dans le cas où les négociations n'aboutiraient pas et où le syndic maintiendrait ses tarifs exorbitants, le conseil syndical devra jouer de ruse. Pour cela, il devra faire valoir ses droits en tant que conseil syndical pour obtenir une copie de l'ensemble des documents afin de les mettre gracieusement à la disposition des copropriétaires.

Le syndic ne pourra ni refuser ni facturer les documents au conseil syndical puisque conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, il est

en droit de les réclamer au syndic sans que ce dernier ne puisse les facturer.

## VIII. DES TARIFS HORAIRES DIFFÉRENCIÉS EN FONCTION DU PERSONNEL DU SYNDIC

Le point 7.2.1 du contrat type impose de présenter un tarif horaire de référence en cas de réalisation par le syndic d'une prestation particulière.

Il n'est donc plus possible de prévoir plusieurs tarifs en fonction du type de personnel du cabinet qui intervient.

Concrètement, le contrat ne peut pas prévoir un tarif horaire différencié si ce sont le gestionnaire, le directeur ou bien les différents employés des services internes (comptabilité, contentieux...) qui interviennent pour assurer une prestation.

Malgré cette restriction, certains syndics continuent à prévoir des tarifs horaires différenciés.

Si de prime abord cette modularité est présentée comme un avantage pour la copropriété du fait que le coût d'intervention est réduit si c'est le gestionnaire qui intervient plutôt que le directeur, dans les faits, cela permet au syndic de facturer plus lourdement. En effet, le constat est que les syndics facturent sur la base du tarif horaire du directeur au motif que c'est lui qui est intervenu, voire pire, facturent deux ou trois intervenants pour une même intervention.

A titre d'exemple, il considère que pour la préparation et la convocation de la tenue d'une assemblée générale supplémentaire, il a fallu faire intervenir du personnel du service comptable pour éditer les documents, l'assistant pour élaborer l'ordre du jour et le directeur du cabinet pour tenir la réunion.

Ces tarifs différenciés sont bien illégaux impliquant que le conseil syndical devra les supprimer en demandant au syndic d'indiquer dans le contrat un tarif horaire unique qui, conformément au point 7.2.1, devra être facturé en respectant le temps réel passé pour assurer la prestation (voir le point 2).

“  
*Si on considère que le coût unitaire d'une photocopie est estimé à 0,10 centimes et que le carnet d'entretien ou le procès-verbal tiennent sur une dizaine de pages, le coût que doit facturer le syndic ne doit pas excéder 10 euros, si on prend en considération l'ensemble des frais annexes du cabinet.*  
”

## IX. L'ABSENCE DE RÉDUCTION DES HONORAIRES DU FORFAIT DE BASE

Le point 7.1.5 du contrat type a prévu deux clauses devant définir un montant de réduction des honoraires, soit en cas de transfert de la gestion des archives à une société spécialisée, soit en cas de dispense d'extranet donnée au syndic.

Cette réduction se justifie par le fait que le cabinet sera exempt d'une obligation qui jusqu'alors était à sa charge et incluse dans les honoraires de base.

Malgré cela, la grande majorité des contrats de syndic prévoit un montant de réduction nul, ce qui est illégal, ou bien un coût marginal de l'ordre de un euro symbolique, ce qui est tout aussi scandaleux.

L'intérêt de neutraliser ce dispositif est évident : éviter pour le syndic de réduire ses honoraires de base, même s'il n'assure plus certaines tâches qui lui entraînaient des frais de fonctionnement.

Et pour cause, pour assurer la gestion et la conservation des archives de leurs copropriétés mandantes, les syndicats font appel à une société spécialisée, ce qui entraîne pour eux des coûts. Ainsi, si la copropriété accepte de transférer la gestion des archives à une société spécialisée sans que cela ait un impact sur les honoraires de base, le syndic se trouve au final gagnant puisqu'il économisera une prestation qu'il devait assumer auparavant.

Mais il y a encore plus pervers. En prévoyant un montant de pénalités nul ou dérisoire, le syndic peut prendre le risque de transférer la gestion des archives de la copropriété sans avoir obtenu au préalable de consentement, sachant que, même s'il se fait épingle, le coût à rembourser sera marginal, pour ne pas dire symbolique.

Face à ces enjeux, il est impératif que le conseil syndical négocie un montant de réduction qui soit cohérent avec la réalité.

A titre d'indication, les sociétés d'archivage facturent leurs prestations entre 5 et 8 euros par lot.

Par conséquent, pour une copropriété de 20 lots, le montant de réduction des honoraires devra être entre 100 et 160 euros.

Concernant la réduction des honoraires en cas de dispense d'extranet, cette question va devenir stratégique sachant que le décret qui devra déterminer les documents minimum qui devront figurer dans les espaces sécurisés.

Il est fort probable que les syndicats ne respectent pas l'intégralité des exigences réglementaires. Pour les contraindre, il faudra prévoir un montant de réduction de leurs honoraires suffisamment dissuasif pour qu'ils se sentent contraint de mettre en ligne l'ensemble des documents. A défaut l'assemblée générale votera la dispense, ce qui impliquera une réduction de ses honoraires.

Le conseil syndical devra également négocier avec le syndic ce montant qui pourra être exprimé soit par lot, soit en indiquant un coût global, expliquant que si le syndic respecte les exigences réglementaires, l'assemblée générale n'aura aucun intérêt à voter la dispense.

## X. LA FACTURATION DES DÉCLARATIONS DE SINISTRES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

Le point 7.2.4 du contrat type donne une possibilité au syndic de facturer la gestion administrative et matérielle relative aux sinistres.

Ceci étant, cette possibilité est limitée à quatre prestations qui sont :

- Les déplacements sur les lieux.
- La prise de mesures conservatoires.
- L'assistance de mesures d'expertises.
- Le suivi du dossier auprès de l'assureur.

Les autres interventions, que ce soit les déclarations de sinistre ou le règlement des indemnités au bénéficiaire, ne pourront pas faire l'objet de vacations supplémentaires.

De plus, ce même point précise que le syndic ne peut facturer à la copropriété que l'éventuel reliquat de ses honoraires qui n'est pas pris en charge par le contrat d'assurance et qui concerne uniquement les prestations énumérées précédemment.

Malgré cet encadrement très strict, on constate la facturation d'autres prestations ou bien que le syndic impute à la copropriété l'intégralité de ses honoraires alors même que le contrat d'assurance multirisques les prend en charge.

Il s'agit donc pour le syndic de percevoir une double rémunération une fois en facturant la copropriété et une autre fois en demandant le remboursement auprès de la compagnie d'assurance de la copropriété.

Le conseil syndical devra procéder à des contrôles d'usage : tout d'abord contrôler si le contrat multirisques immeubles de la copropriété prend en charge les honoraires du syndic, et à quelle hauteur, et en cas de sinistre vérifier que le syndic n'a facturé à la copropriété que l'éventuel reliquat non pris en charge par la compagnie d'assurance.

Comme on le constate à travers ce dossier, même s'il s'agit d'un contrat type réglementaire, le conseil syndical devra rester extrêmement vigilant sur son élaboration et contrôler chacune des dispositions figurant ainsi que les modalités de tarification. ■

### La sélection des guides de l'ARC

#### Les 30 conseils pratiques pour garantir un contrat de syndic efficient

Le décret du 26 mars 2015 a défini un contrat type de syndic que ces derniers sont contraints de respecter.

Malgré cette exigence, de nombreux abus, voire illégalités, sont constatés. Ce guide explique comment lire le contrat type et identifier les dérives les plus fréquemment commises en la matière par les syndicats. ■



# La gestion comptable et fiscale des produits divers de la copropriété

En parallèle des appels de fonds, le syndicat des copropriétaires peut disposer d'autres produits.

Il peut s'agir de loyers dus à la location de parties communes (loge, façade, toiture) ou encore de produits financiers générés par le placement des fonds sur un compte rémunéré.

Ces produits sont des revenus du syndicat des copropriétaires qui posent de nombreuses interrogations aussi bien sur leur enregistrement comptable que sur les modalités de déclaration auprès de l'administration fiscale.

A travers ce dossier, nous allons préciser les obligations en matière de tenue comptable ainsi que les impératifs fiscaux qui incombent aussi bien au syndic, au syndicat des copropriétaires qu'aux copropriétaires.

## I. LA TENUE COMPTABLE DES PRODUITS DIVERS

Depuis l'entrée en vigueur du décret et de l'arrêté comptable du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, le syndic est tenu de respecter des règles en matière d'enregistrement des charges et des produits de la copropriété.

Par conséquent, que le syndic soit ou non professionnel, il doit suivre aussi bien la nomenclature comptable prévue au chapitre I, que les règles de fonctionnement des comptes indiquées au chapitre II dudit décret.

### a. Le principe d'une comptabilité d'engagement

L'article 3 du décret précise que « Les produits constatés pour les opérations courantes comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chaque copropriétaire en vertu de l'obligation leur incombant, enregistrées à la date d'exigibilité. Ils comprennent aussi les produits divers affectés aux opérations courantes suivant affectation décidée ou approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires. »

Ce même principe est prévu à l'article 4 pour les charges et produits liés aux travaux et opérations exceptionnels.

Autrement dit, à partir du moment où la copropriété est en droit de recevoir un revenu, dès sa date d'exigibilité (et non de son règlement), ce dernier doit être enregistré dans la comptabilité comme un produit de la copropriété.

En matière de loyers, cette disposition est confirmée par l'article 38 2bis du Code général des impôts, qui les considère comme des prestations continues, impliquant qu'ils doivent être enregistrés à leur date d'exigibilité.

Ainsi, le syndic ne peut pas imputer les produits dans un compte d'attente (47) mais bien en classe 7 : « produits », et plus particulièrement dans le compte 714 : « produits divers », lorsqu'il

s'agit de loyers en tout genre, ou dans le compte 716 lorsqu'il s'agit de produits financiers.

A titre d'exemple, si la copropriété loue la loge et perçoit à ce titre un loyer mensuel, indépendamment de son règlement effectif, à chaque début de mois, le syndic devra enregistrer le produit dans la comptabilité.

L'opération comptable est la suivante : tout d'abord on constate l'engagement du produit en débitant le compte du « tiers-locataire » et, en contrepartie, en créditant le compte de produit. Puis, à la suite du règlement, on crédite le compte du « tiers-locataire » pour débiter le compte banque.

#### 1. La phase d'engagement du produit

401 tiers locataire		714 produits divers	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
x			x

#### 2. Constatation du règlement

401 tiers locataire		512 banque	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
	x	x	

L'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit une exception à ce principe qui concerne les copropriétés de moins de dix lots principaux, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros.

Dans ce cas, elles peuvent fonctionner en comptabilité de trésorerie, qui consiste à comptabiliser le produit uniquement

lorsqu'il est effectivement encaissé.

Le compte de produit est alors crédité de la somme pour, en contrepartie, débiter le compte banque.

### 1. La constatation du règlement

714 produits divers	
Débit	Crédit
	x

512 banque	
Débit	Crédit
x	

### b. L'affectation des produits

En fonction que le produit relève de la gestion courante ou de travaux exceptionnels, ce dernier doit être affecté à la bonne catégorie de charges et en respectant la clé de répartition.

A titre d'exemple, s'il s'agit de loyers dus à l'installation d'une antenne relai située sur le bâtiment A, à partir du moment où il existe une clé de charge spéciale liée à ce produit, il devra être affecté en charge courante et sur la clé spéciale « bâtiment ».

Au cours du contrôle des comptes, le conseil syndical devra non seulement vérifier l'enregistrement des produits à leur date d'exigibilité mais aussi leur bonne affectation.

En ce qui concerne les copropriétaires, il faudra se référer à l'annexe comptable n°3 jointe à l'ordre du jour qui présente les charges courantes et les produits affectés distingués par clé de répartition.

L'annexe 7 est présentée de la même manière, mais se focalise uniquement sur les travaux et opérations exceptionnels.

En fin d'exercice, l'ensemble des produits divers est cumulé avec les appels de fonds et/ou les provisions de travaux, et viendra en compensation des charges.

Le solde, qui peut être soit excédentaire, soit déficitaire, est alors réparti auprès des copropriétaires dans le cadre de la régularisation des charges après que ces derniers ont voté l'approbation des comptes.

## II. LA FISCALITÉ DES AUTRES PRODUITS DE LA COPROPRIÉTÉ

L'article 92 B du Code général des impôts soumet à l'impôt sur le revenu les gains nets retirés des cessions à titre onéreux, effectués directement ou par une personne interposée.

Le syndicat des copropriétaires est considéré comme une personne interposée, contrairement aux copropriétaires, personnes physiques.

Ainsi, chaque copropriétaire, personne physique, est imposable à raison de sa quote-part des gains nets réalisés par la copropriété et dans la limite d'imposition déterminée en fonction de son revenu fiscal.

Cette approche résulte de l'article 4 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise que « les parties communes sont l'objet d'une pro-

priété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement. »

Autrement dit, le syndicat des copropriétaires est transparent, imposant que ce soit aux copropriétaires individuels de déclarer les revenus indirects perçus dans le cadre des prestations que facture la copropriété.

### a. Les loyers

Généralement en copropriété on retrouve trois principales sources de loyer. Il s'agit soit de la location de la loge, ou d'emplacements d'affichages publicitaires, soit de la mise à disposition du toit pour installer une antenne de téléphonie mobile ou des panneaux photovoltaïques.

Pour l'ensemble de ces loyers, l'administration fiscale rappelle les obligations de l'article 1649 B du Code général des impôts qui oblige le syndic de copropriété à informer les copropriétaires de

leur quote-part de sommes perçues.

Il s'agit pour eux de revenus accessoires imposables assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers n°2044.

Le même principe devra être retenu concernant des produits provenant de la vente d'électricité d'origine photovoltaïque.

En effet, l'exonération de l'article 35 ter du Code général des

impôts concerne uniquement les personnes physiques exerçant directement cette activité, ce que n'est pas un syndicat des copropriétaires.

Ces produits doivent donc être déclarés par chacun des copropriétaires « en bénéfices industriels et commerciaux non professionnels ».

### b. Les produits financiers

L'article L221-3 du Code monétaire et financier prévoit que le syndicat des copropriétaires est habilité à ouvrir un livret A.

Le plafond de versement est fixé à 76 500 euros. Le décret N°2020-93 du 5 février 2020 qui entrera en vigueur le 1 avril 2020, a rehaussé ce seuil à 100 000 euros, pour les copropriétés de plus de cent lots à usage de logement, de bureau ou de commerce.

Pour bénéficier de ce nouveau plafond, le syndicat des copropriétaires devra remettre à l'établissement bancaire, la fiche synthétique de l'immeuble. La banque dispose alors de trente jours pour fournir sa réponse. Ce texte réglementaire résulte de l'article 58 VI de la loi ALUR.

Il est clair que cette disposition réglementaire reste largement insuffisante, puisque les besoins d'épargne sont beaucoup plus importants compte-tenu des travaux et opérations ambitieuses que doivent réaliser les copropriétés.

Chaque syndicat des copropriétaires ne peut ouvrir qu'un seul livret A, indépendamment de l'établissement bancaire.

L'avantage principal du livret A est que les intérêts sont défiscalisés.

“  
*Les obligations et les impératifs fiscaux incombent aussi bien au syndic, au syndicat des copropriétaires qu'aux copropriétaires en matière de produits de la copropriété.*  
”

Par conséquent, ni le syndicat des copropriétaires, ni les copropriétaires ne sont tenus de procéder à une déclaration fiscale impliquant de payer des impôts sur les produits financiers générés.

La difficulté se présente lorsque le plafond de 76 500 euros (ou 100 000 euros) est atteint, obligeant alors la copropriété à ouvrir un autre compte rémunéré.

La question est donc de savoir qu'elle est la fiscalité à appliquer concernant les produits financiers générés par l'intermédiaire d'un compte rémunéré (autre que le livret A).

Une réponse ministérielle publiée au Journal Officiel de l'Assemblée Nationale du 29 juillet 1991 précise : « Les produits provenant du placement de la trésorerie d'un syndicat de copropriétaires sont réputés reversés à chacun des copropriétaires pour la part qu'ils détiennent dans la copropriété le jour même de leur encaissement par le syndicat. En conséquence, ces produits sont imposables au nom de chacun des membres du syndicat en proportion de ses droits. »

Le syndicat des copropriétaires étant considéré d'un point de vue fiscal comme un établissement payeur, il doit adresser chaque année, par l'intermédiaire de son représentant légal (le syndic) à l'administration fiscale, et pour chaque copropriétaire la déclaration des opérations sur valeurs mobilières et revenus

de capitaux mobiliers prévue à l'article 242 ter du Code général des impôts.

En revanche, l'administration fiscale concède que lorsque le syndicat de copropriétaires a généré un montant imposable des revenus qui n'excède pas 600 euros, une déclaration unique est possible (*L'administration fiscale BOFIP : BOI-RPPM-PVBMI-40-30-10*).

“

***Chaque copropriétaire, personne physique, est imposable à raison de sa quote-part des gains nets réalisés par la copropriété et dans la limite d'imposition déterminée en fonction de son revenu fiscal.***

”

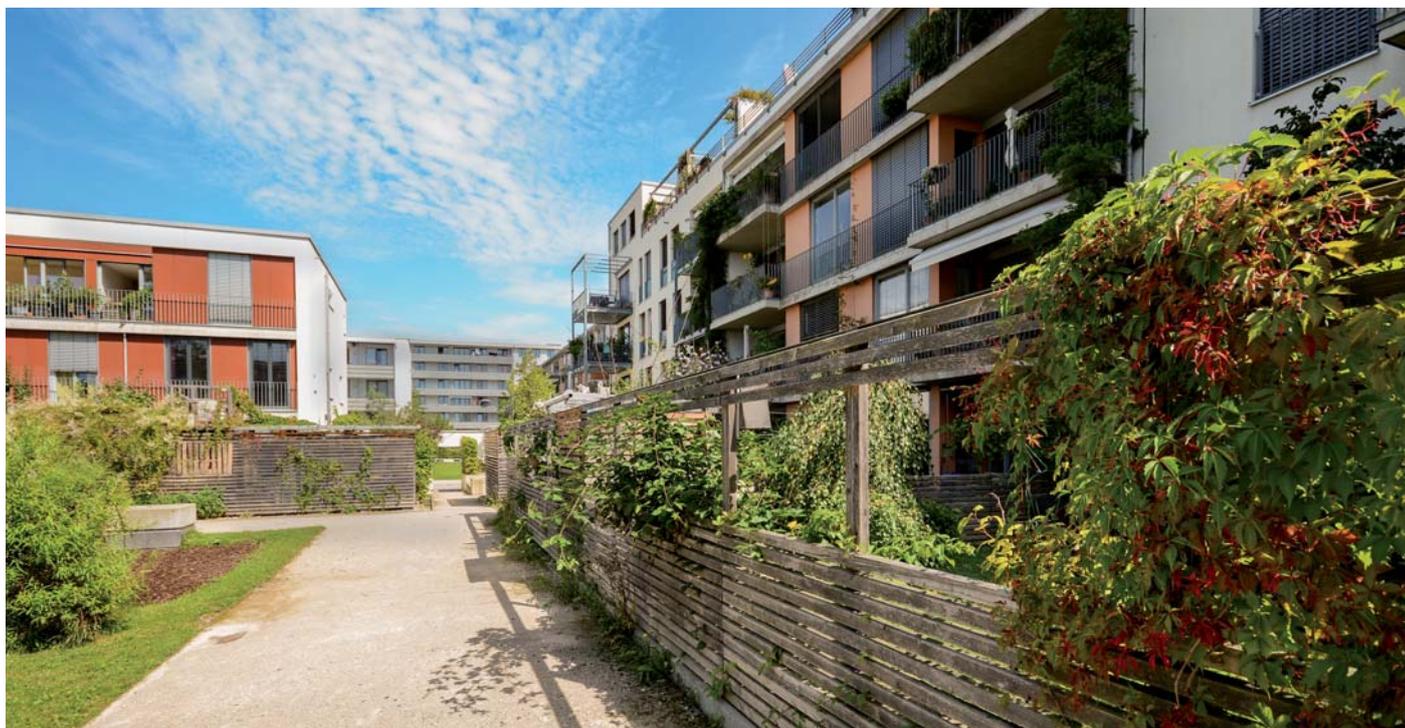
Dans ce cas, conformément à l'article 242 ter du Code général des impôts, le syndic doit produire avant le 16 février de chaque année la déclaration des sommes payées ou des caractéristiques des contrats de prêt ayant fait l'objet d'opérations au cours de l'année précédente.

Par ailleurs, en application de l'article 242 ter 1 du Code général des Impôts, le syndic doit remettre aux copropriétaires un état reprenant les

informations transmises à l'administration fiscale.

Pour éviter les difficultés liées aux déclarations de produits financiers, il est envisageable pour la copropriété de créer plusieurs comptes bloqués qui au fur et à mesure des besoins financiers seront cassés.

L'intérêt est que les produits financiers soient versés uniquement lorsque le compte sera débloqué, évitant ainsi des contraintes superflues aussi bien pour le syndic que pour les copropriétaires. ■



Le syndicat des copropriétaires peut disposer d'autres produits ; il peut s'agir de loyers dus à la location de parties communes (loge, façade, toiture) ou encore de produits financiers générés par le placement des fonds sur un compte rémunéré.

# Vrai/faux sur la participation et la tenue des assemblées générales

Que ce soit par la loi ELAN ou l'ordonnance copropriété qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2020, ont été mis en place de nouveaux dispositifs permettant de faciliter la participation et la tenue des assemblées générales ainsi que le vote des résolutions.

Comme toute mesure, d'autant plus en copropriété, des dérives sont possibles, impliquant une vigilance accrue du conseil syndical.

Le risque majeur est que le syndic interprète ou détourne les dispositions légales ou réglementaires pour faire en sorte que l'assemblée générale lui soit avant tout favorable.

A travers ce Vrai/Faux sont reprises certaines affirmations en matière d'assemblée générale afin d'indiquer si elles sont conformes à la législation et à la réglementation en vigueur.

1

## TOUT COPROPRIÉTAIRE EST EN MESURE D'EXIGER DE SON SYNDIC QUE SOIT INSCRITE UNE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



**VRAI.** Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967, tout copropriétaire peut notifier au syndic la ou les questions qu'il souhaite voir inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Il ne s'agit donc ni d'un droit du seul syndic, ni du conseil syndical. Néanmoins, il est impératif que le copropriétaire respecte des règles strictes. Il devra notifier sa demande au syndic par l'envoi d'un courrier en recommandé. Sur le courrier, devra être indiqué de manière claire la question puis le projet de résolution et éventuellement il devra joindre les documents qu'il faudra annexer à la convocation d'assemblée générale. Ces trois préconisations sont indispensables car il est fréquent qu'à défaut de les respecter, le syndic décide unilatéralement. D'autant plus quand ses intérêts sont mis en porte-à-faux, de ne pas inscrire la question en considérant qu'elle est entachée d'une irrégularité.

3

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PEUT SE TENIR DE MANIÈRE DÉMATÉRIALISÉE



**FAUX.** La loi ELAN a ouvert une possibilité au(x) copropriétaire(s) de participer aux assemblées générales de manière électronique sans pour autant permettre au syndic d'imposer cette solution à l'ensemble des copropriétaires, en dématérialisant la tenue de l'assemblée générale. Il s'agit bien d'un choix individuel de chacun des copropriétaires à partir du moment où l'assemblée générale a validé ce type de participation en définissant les conditions pour le mettre en pratique.

2

## LES COPROPRIÉTAIRES PEUVENT À PRÉSENT VOTER PAR CORRESPONDANCE



**FAUX.** L'ordonnance « Copropriété » a effectivement confirmé le vote par correspondance qui a été introduit originellement par la loi ELAN. Néanmoins, cette ordonnance n'entrera en vigueur qu'au 1<sup>er</sup> juin 2020, et est conditionnée à la publication d'un décret qui doit définir le formulaire type à compléter pour voter par correspondance. Ainsi, pour les assemblées générales qui se tiendront avant la date d'entrée en vigueur du décret, ce type de procédé ne pourra pas être utilisé. Par ailleurs, il est important de préciser qu'il existe encore des ambiguïtés sur cette nouvelle mesure légale, impliquant une vigilance sur sa mise en application future. Nous consacrerons un dossier de fond sur cette disposition dès que les pouvoirs publics auront apporté des précisions.

4

## LES FRAIS LIÉS À LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DOIVENT ÊTRE INCLUS DANS LE FORFAIT DE BASE DU CONTRAT DE SYNDIC



**FAUX.** L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 précise que les dépenses liées aux assemblées générales par communication électronique doivent au préalable faire l'objet d'un devis élaboré à l'initiative soit du syndic soit du conseil syndical qui doit être validé en assemblée générale. Son coût est alors supporté par le syndicat des copropriétaires n'entrant donc pas dans les honoraires du syndic ni réparti sur le ou les seuls copropriétaires ayant sollicités de participer par ce type de procédé. Par conséquent, avant de valider la possibilité pour les copropriétaires de participation aux assemblées générales par voie électronique, le syndicat des copropriétaires devra prendre en considération les conséquences juridiques et financières que cette solution implique.

5

**LE COPROPRIÉTAIRE QUI A REÇU UN POUVOIR PEUT LE SUBDÉLÉGUER À LA PERSONNE QUI LE SOUHAITE**



**VRAI.** La loi ELAN a modifié l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant que toute personne ayant reçu un pouvoir pour représenter un copropriétaire peut à son tour le remettre à qui il le souhaite. Ainsi, un copropriétaire qui a reçu un pouvoir peut le remettre par exemple à un locataire qui pourra participer à l'assemblée générale et voter au nom du copropriétaire représenté. La seule exception est si sur le pouvoir est indiquée expressément une interdiction de subdélégation.

8

**EN CAS DE RÉSOLUTION N'AYANT PAS ATTEINT LA MAJORITÉ REQUISE PAR LA LOI, LE SYNDIC PEUT AU COURS DE LA MÊME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SOUMETTRE CETTE MÊME RÉSOLUTION À UNE MAJORITÉ SIMPLIFIÉE**



**VRAI et FAUX.** L'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que si une résolution qui relève de la majorité des voix du syndicat n'a pas été atteinte, un second vote peut être immédiatement réalisé, requérant uniquement la majorité simple des voix des copropriétaires présents et représentés. Néanmoins, ce dispositif n'est possible que si la résolution a recueilli au moins un tiers des voix. A défaut, le projet de résolution ne pourra pas être resoumis au vote. Il faut préciser que le texte actuel donne deux possibilités : soit la passerelle indiquée, soit de reconvoquer une nouvelle assemblée générale dans un délai maximal de trois mois pour repropose au vote cette résolution. L'ordonnance « Copropriété » qui entrera en vigueur le 1er juin 2020 a supprimé cette seconde possibilité, imposant de procéder au cours de la même assemblée générale à un second vote.

6

**UN COPROPRIÉTAIRE PEUT AVOIR PLUS DE CINQ POUVOIRS SI LES TANTIÈMES QU'ILS REPRÉSENTENT AUXQUELS S'AJOUTENT CEUX DE SON/SES LOT(S) NE DÉPASSENT PAS PLUS DE 10 % DES VOIX DU SYNDICAT**



**VRAI.** Les règles liées au comptage des pouvoirs posent souvent des problèmes d'interprétation ne sachant pas exactement dans quelles conditions s'impose le seuil de 10 % des voix. L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise bien que le plafond de 10 % s'applique à partir du moment où le copropriétaire détient plus de trois pouvoirs. Autrement dit, tant que le copropriétaire n'a pas en sa possession quatre pouvoirs, il est en mesure de représenter autant de tantièmes qu'il le veut. Il est ainsi parfois plus stratégique d'avoir moins de quatre pouvoirs qui représentent un nombre de tantièmes important plutôt que plus de trois pouvoirs qui limitent la représentation à 10 % des voix du syndicat.

9

**9. EN CAS DE PLURALITÉ DE CONTRATS AU COURS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, LE SYNDIC EST TENU DE FAIRE VOTER L'ENSEMBLE DES PROPOSITIONS AVANT DE POUVOIR UTILISER LA PASSERELLE QUI LUI PERMET DE FAIRE REVOTER LA RÉSOLUTION À UNE MAJORITÉ SIMPLIFIÉE**



**VRAI.** L'article 19 du décret du 17 mars 1967 précise que la passerelle prévue à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 (voir point précédent) ne peut être utilisée qu'après avoir soumis au vote l'ensemble des contrats ayant le même objet et qu'aucun d'eux n'a obtenu la majorité des voix du syndicat des copropriétaires. Ce point est important car de nombreux syndicats utilisent cette passerelle avant même que les autres candidatures n'aient fait l'objet d'un vote. Par ailleurs, précisons qu'en cas de pluralité de proposition de contrats, c'est bien le premier qui a obtenu la majorité requise qui est validé, entraînant que les autres contrats n'aient pas à être soumis au vote de l'assemblée générale.

7

**LE SYNDIC QUI A RÉCEPTIONNÉ DES POUVOIRS SANS INDICATION DE NOM DE MANDATAIRE EST LIBRE DE LES REMETTRE AUX PERSONNES PRÉSENTES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE QU'IL CHOISIT**



**FAUX.** La loi ELAN qui a modifié l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 indique clairement que le syndic qui a reçu des pouvoirs sans indication de nom de mandataire ne peut ni les conserver, ni les distribuer lui-même au mandataire qu'il choisit. L'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 précise qu'il est tenu de les remettre en premier lieu au président du conseil syndical et en cas d'absence du conseil syndical au président de séance désigné par l'assemblée générale. Ce dernier devra à son tour les remettre aux personnes présentes à l'assemblée générale en toute transparence.

10

**LE SYNDIC DOIT ENVOYER LE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVEC SES ANNEXES**



**FAUX.** L'ordonnance « Copropriété » a confirmé dans l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 que le procès-verbal de l'assemblée générale doit être notifié aux copropriétaires opposants ou défaillants sans ses annexes. Néanmoins, conformément à l'article 33 du décret du 17 mars 1967 tout copropriétaire est en mesure de réclamer à son syndic et à ses frais les copies des annexes du procès-verbal.

# Les nouvelles règles en matière de nomination, révocation et démission du syndic en place



La rédaction actuelle de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que lorsque l'assemblée générale désigne un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat de celui en place, cela entraîne de facto la révocation de ce dernier.

Cette disposition reste néanmoins incomplète puisqu'elle ne précise pas si le syndic sortant est en mesure de réclamer judiciairement une indemnité au motif que son contrat a été rompu de manière anticipée.

Un arrêt de la Cour de cassation du 8 mars 2018 a confirmé la possibilité pour le syndic sortant de pouvoir réclamer judiciairement réparation s'il considère être lésé.

Cet arrêt pose une difficulté majeure puisque la date d'échéance du contrat du syndic coïncide très rarement avec celle de la tenue de l'assemblée générale devant se prononcer sur une nouvelle mandature entraînant de fait un droit à indemnisation au profit du syndic sortant.

Face à cette situation, l'ordonnance « Copropriété » du 30 octobre 2019 a redéfini les règles en matière de nomination, révocation et démission du syndic.

Ces nouvelles mesures s'appliqueront uniquement pour les contrats de syndic signés après la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance qui est fixée au 1<sup>er</sup> juin 2020.

Autrement dit, les contrats conclus avant cette date seront toujours dépendants du régime actuel qui se veut moins encadrant que les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance.

## I. NOMINATION ET RÉVOCATION DU SYNDIC

Lors de l'élaboration de l'ordonnance « Copropriété », une des volontés des pouvoirs publics était de rendre plus contraignante l'obligation faite au conseil syndical de mise en concurrence des contrats de syndic ainsi que de définir plus clairement les règles en matière de nomination et de révocation du syndic.

Leur objectif était de limiter les abus constatés en matière de prise d'effet des contrats ainsi que de réduire les contentieux liés aux résiliations.

### a. Prise d'effet du contrat de syndic

Une des dérives fréquentes commises par de nombreux syndicats professionnels est

la tenue de l'assemblée générale sur la base du nouveau contrat qui prévoit des tarifs plus élevés.

Or, à plusieurs reprises, la Cour de cassation a affirmé qu'un mandat de syndic ne pouvait être présumé et ne valait que pour l'avenir, interdisant de prévoir une date de prise d'effet rétroactive.

Autrement dit, le contrat de syndic doit débuter au plus tôt au jour de la tenue de l'assemblée générale le nommant et non à une date antérieure.

Cette disposition vaut aussi bien pour une nouvelle mandature du syndic en place que pour la nomination d'un nouveau cabinet.

L'ordonnance « Copropriété » a non seulement confirmé cette disposition, mais l'a même renforcé puisque elle a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant que

*Le syndicat des copropriétaires est tout à fait habilité à prévoir une prise d'effet du contrat à une date postérieure à celle de la tenue de l'assemblée générale qui peut être fixée en fonction de la date de fin de mandat du syndic sortant.*

de prévoir dans leur contrat une date de prise d'effet antérieure à celle de la tenue de l'assemblée générale les nommant. Cette technique leur permet notamment de pouvoir facturer des prestations complémentaires ou privatives réalisées avant

le syndicat des copropriétaires doit déterminer la date de prise d'effet du nouveau contrat au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Ainsi, en cas de changement de syndic, celui élu ne pourra pas intervenir au

cours de l'assemblée générale puisque son contrat ne pourra prendre effet au plus tôt que le surlendemain de sa tenue.

Cette mesure met donc fin à un usage qui consistait à ce que le syndic nouvellement élu substituée en cours d'assemblée générale le syndic sortant, notamment dans sa fonction de secrétaire de séance. De plus, l'ordonnance a rappelé que la prise d'effet du nouveau contrat ne devait nullement coïncider avec la date de l'assemblée générale qui se prononce sur la désignation du syndic.

Le syndicat des copropriétaires est tout à fait habilitée à prévoir une prise d'effet du contrat à une date postérieure à celle de la tenue de l'assemblée générale qui peut être fixée en fonction de la date de fin de mandat du syndic sortant.

Ce rappel de la législation est important car par ce procédé, le syndic sortant qui est allé jusqu'à la fin de son mandat ne pourra pas se considérer comme lésé et réclamer une indemnité.

## b. Nomination et fin de mandat du syndic

Afin de clarifier la situation légale et les possibilités pour le syndic lésé de réclamer une indemnité pour rupture anticipée de son contrat, l'article 15 de l'ordonnance « Copropriété » qui a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 a prévu deux hypothèses en matière de nomination de syndic.

Il y a celle issue :

- de la mise en concurrence des contrats de syndic résultant de la fin prochaine du mandat de celui en place ;
- de la fin anticipée du contrat du syndic en place par la nomination d'un nouveau.

L'ordonnance précise que lorsque l'assemblée générale désigne un nouveau syndic dont le contrat prend effet à une date se situant 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 le contrat du syndic se termine le 30 juin 2020, l'assemblée générale est habilitée à désigner un nouveau syndic avec un contrat qui prendra effet dès le 1<sup>er</sup> avril 2020 sans que le sortant ne puisse réclamer réparation.

Comme indiqué au chapitre précédent, la date de prise d'effet du nouveau contrat

devra être fixée au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale. Les pouvoirs publics ont donc considéré que dans les trois mois précédant la fin du mandat du syndic en place, l'assemblée générale était légitime de désigner un nouveau syndic puisque cela résulte de la mise en concurrence des contrats de syndic.

En revanche, si le contrat du nouveau syndic prend effet à une date antérieure aux trois mois précédant le mandat du syndic en place, ce dernier est alors en mesure de réclamer judiciairement une indemnité pour révocation abusive.

Il s'agit d'une « fictivité juridique » puisque à un mois près, le syndic sortant peut se considérer comme lésé, lui permettant de réclamer judiciairement réparation.

Le syndic en place peut également souhaiter ne pas vouloir représenter sa candidature pour briguer un nouveau mandat.

Dans ce cas, il doit informer le conseil

syndical de son intention au plus tard trois mois avant la tenue de l'assemblée générale.

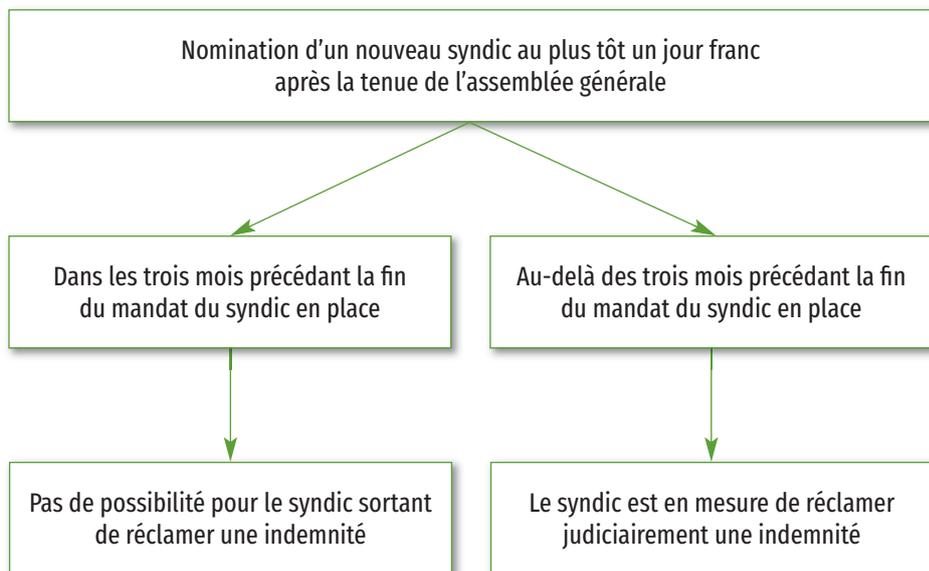
Au cours de cette période, le conseil syndical doit être en mesure de proposer un contrat de syndic alternatif qui doit être joint à l'ordre du jour.

Il est clair que le délai de rigueur de trois mois est largement insuffisant puisqu'il faut prévoir déjà au minimum 21 jours pour convoquer l'assemblée générale auxquels s'ajoutent des délais pour imprimer les documents et les mettre sous plis.

Ainsi, dans les faits, le conseil syndical ne disposera pas de plus d'un mois et demi pour trouver un nouveau syndic.

C'est pour cela que le conseil syndical devra toujours avoir « en réserve » les coordonnées d'un syndic « joker » qui lui permettra d'être réactif surtout si les relations avec le syndic en place deviennent tendues.

Voici un schéma récapitulatif :



## II. RÉSILIATION DU CONTRAT DE SYNDIC

En parallèle de la nomination d'un nouveau syndic ou d'un mandat issu d'une mise en concurrence, l'ordonnance « Copropriété » a donné aussi bien au syndic qu'au syndicat des copropriétaires la possibilité de mettre fin au contrat en cours de mandat à condition de respecter des impératifs légaux.

### a. A l'initiative du syndicat des copropriétaires

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance prévoit que lorsque le conseil syndical souhaite résilier le contrat du syndic (au-delà des trois mois précédant la fin de son contrat), il est tenu de justifier d'une inexécution suffisamment grave du syndic.

Dans ce cas, le conseil syndical doit notifier au syndic une demande motivée

d'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale qui traite de la résiliation du contrat de mandat en précisant la ou les inexécutions qui sont reprochées au syndic.

L'ordonnance a souhaité ouvrir la possibilité de voter la résiliation du contrat uniquement à l'occasion « de la prochaine assemblée générale » et non donner un droit au conseil syndical d'imposer à son syndic qu'il convoque une assemblée générale spécifiquement pour traiter cette question.

Néanmoins, l'article 8 du décret du 17 mars 1967 ouvre un droit au conseil syndical d'imposer au syndic la convocation d'une assemblée générale dès que celle-ci lui semble utile : « *La convocation de l'assemblée générale est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic par le conseil syndical.* »

Ainsi, si l'ordonnance « Copropriété » n'a pas prévu expressément un droit au conseil syndical, le décret du 17 mars 1967 le prévoit clairement.

De manière concomitante à la demande d'inscription d'une question relative à la résiliation du contrat du syndic en place, le conseil syndical devra présenter un nouveau contrat de syndic afin que ce dernier puisse substituer le sortant.

Le principe est que la date de prise d'effet du nouveau contrat chevauche la date de résiliation du contrat du syndic sortant. En tout état de cause, l'assemblée générale devra se prononcer sur la question de la résiliation du contrat en cours en fixant la date de prise d'effet, qui devra intervenir au plus tôt un jour franc après la tenue de la réunion.

### b. A l'initiative du syndic

L'ordonnance « Copropriété » a également prévu la possibilité pour le syndic de mettre fin à son contrat de manière anticipée pour cause d'inexécution suffisamment grave du syndicat des copropriétaires.

De prime abord, on peut considérer qu'il s'agit d'une disposition hypothétique du fait que les causes d'inexécution suffisamment graves du syndicat des copropriétaires sont rarissimes, voire inexistantes.

Ceci étant, on peut trouver un intérêt à cette disposition lorsque notamment le syndicat des copropriétaires, parfois sous l'impulsion du syndic vote des résolutions

contraires aux obligations légales ou qui peuvent mettre en péril la conservation de l'immeuble.

Il peut s'agir d'un vote dispensant la constitution d'un fonds travaux ou avec un taux de cotisation annuelle inférieur à 5 % du budget prévisionnel ou encore le défaut de voter des travaux urgents mettant en péril la copropriété et engageant la responsabilité civile professionnelle du syndic.

Dans ces cas, on peut considérer qu'un syndic soit légitime à vouloir résilier son contrat au motif que l'inexécution du syndicat des copropriétaires est suffisamment grave, ne voulant pas engager sa responsabilité professionnelle.

A contrario, l'absence de réaction du syndic pourra désormais davantage le responsabiliser puisqu'il était en mesure de dénoncer son contrat.

Pour résilier son contrat, le syndic doit notifier sa volonté au président du conseil syndical ou à défaut à l'ensemble des copropriétaires en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la désignation d'un nouveau syndic.

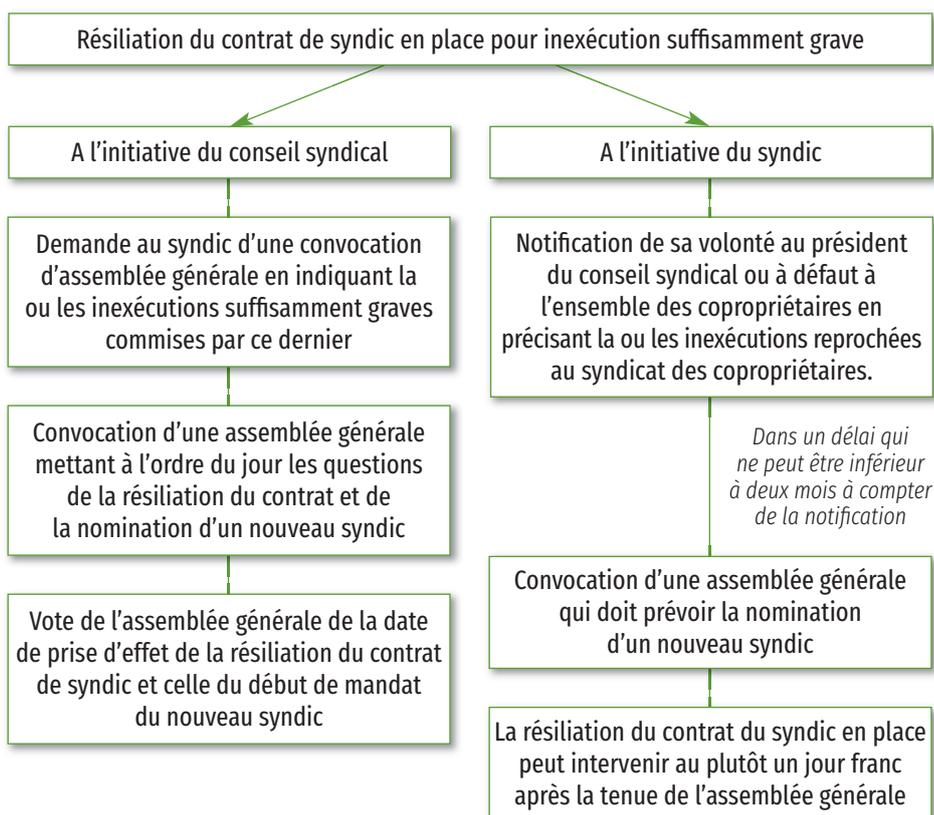
En effet, la loi impose au syndic de mettre à l'ordre du jour la désignation d'un nouveau syndic, ne pouvant se contenter d'acter sa démission.

La résiliation du contrat du syndic en place prendra effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale. Cette procédure et ces délais permettent d'éviter qu'en cours de mandat ou en assemblée générale le syndic menace le conseil syndical ou les copropriétaires de démissionner sur le champ si l'un de ces derniers n'acceptent pas ses conditions formulées.

Cela peut concerner une augmentation de ses honoraires, le taux de rémunération pour le suivi des travaux, le refus de faire appel à ses filiales...

Rappelons par ailleurs que le syndicat des copropriétaires dispose également d'une possibilité d'action pour réclamer judiciairement réparation s'il considère que le syndic en place a mis fin à son contrat de manière anticipée sans être en mesure de justifier d'une inexécution suffisamment grave.

Cette réparation sera d'autant plus conséquente si le syndic décide unilatéralement de démissionner sans en justifier les causes et sans avoir assuré la reprise de la gestion de la copropriété par un nouveau syndic. ■



# Clause pénale et clause d'aggravation des charges

Les copropriétaires s'interrogent pour savoir s'il est possible juridiquement d'appliquer une clause pénale ou une clause d'aggravation des charges afin de mettre à la charge du copropriétaire responsable de dégradations les frais liés à la remise en état.

C'est ainsi le cas classique de dégradations causées sur la cage d'escalier en cas d'emménagement / déménagements ou lorsque le copropriétaire par ses plantations sur la terrasse, endommage l'étanchéité du toit.

Il convient de bien faire la distinction entre la clause pénale et la clause d'aggravation des charges.

Ces clauses sont en principe existantes dans le règlement de copropriété et peuvent par principe, être appliquées.

L'assemblée générale peut également les valider. Il conviendra cependant pour une pleine opposabilité, de les faire publier au fichier immobilier via un notaire.

## I. DÉFINITION DE LA CLAUSE PÉNALE ET MISE EN APPLICATION

Le règlement de copropriété peut prévoir dans sa rédaction initiale, une clause aux termes de laquelle la violation d'une clause du règlement de copropriété est sanctionnée par l'application d'une « pénalité ».

Cette clause dite pénale permet de réparer le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires, en cas de violation ou de mauvaise exécution par un copropriétaire des obligations issues du règlement de copropriété, par le paiement de sommes

fixées forfaitairement à l'avance par ce même texte.

Elle peut prendre la rédaction suivante :

« Toute contravention à l'une quelconque des interdictions ou réglementations visées aux articles du règlement de copropriété relatives aux modalités de jouissance des parties communes et privatives du présent titre peut, de convention expresse, faire l'objet à l'initiative du Syndic, après une mise en demeure de faire cesser l'infraction dans les 15 jours, d'une pénalité égale à la somme de 150 euros, majorée de 10 euros par jour de retard »

La légalité d'une telle clause a été maintes fois confirmée : par une réponse ministérielle N° 25394 du 20 mars 1976 et par les tribunaux (Cass, 30 octobre 1973 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 janv. 1990).

La clause pénale peut donc être appliquée d'office par le syndic : elle devra être chiffrée et apparaître dans le décompte des charges. Cette clause pénale, dès lors

qu'elle est déterminée ou déterminable, devra apparaître sur les appels de fond trimestriels.

En pratique donc, le syndic fait état de la pénalité liée à l'application de la clause pénale sur les appels de fond. Très souvent, le copropriétaire accepte de procéder au règlement en même temps que le paiement de ses provisions sur charges.

Si elle n'est pas réglée spontanément par le copropriétaire, le syndic devra saisir le juge en exécution de cette clause dans un délai de 5 ans (article 42 de la loi du 10 juillet 1965). Ce sera donc par la suite au juge d'en apprécier son application.

Ainsi, les sommes forfaitaires telles que prévues par application de la clause pénale peuvent, si elles sont excessives, être réduites ou si elles sont manifestement dérisoires, réévaluées, par le juge en application de l'article 1231-5 du code civil, qui offre cette faculté au magistrat.

Breves



### COMMENT APPREHENDER LE MECANISME DE LA DEUXIEME LECTURE AVEC UN VOTE A LA MAJORITE SIMPLIFIEE ?

Pour permettre d'obtenir plus facilement le vote de la résolution, la loi du 10 juillet 1965 a prévu un mécanisme qui autorise à se soumettre au vote à une majorité simplifiée une décision lorsque cette dernière n'a pas atteint la majorité requise.

L'ordonnance copropriété a même renforcée ce dispositif en prévoyant de nouvelles modalités de passerelle.

Néanmoins, ces dispositions imposent de réunir des prérequis et surtout de suivre une procédure règlementaire afin d'éviter tout abus qui consisterait à privilégier une proposition en la faisant voter à une majorité simplifiée sans avoir au préalable proposé les autres offres alternatives.

Pour connaître les règles à suivre, un article a été publié sur notre site internet qui est consultable à partir du lien suivant : [arc-copro.com/gcbm](http://arc-copro.com/gcbm) ■

## II. DÉFINITION DE LA CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES ET SA MISE EN APPLICATION

Le règlement de copropriété peut prévoir une clause dite d'aggravation des charges. Elle est bien moins précise que la clause pénale et peut être rédigée de la manière suivante :

« *Tout propriétaire qui aura aggravé les charges communes par son fait, celui d'un locataire, d'une personne dont il a la responsabilité, ou d'un animal lui appartenant ou dont il a la garde, devra assumer la totalité de ces charges.*

*Cela concerne aussi bien les travaux de remise en état (y compris ceux qui se révéleraient nécessaires à la suite d'un déménagement ou d'un emménagement, que ceux-ci soient le fait d'un copropriétaire ou d'un locataire) que les frais engagés pour l'inciter à respecter les dispositions du présent règlement. »*

Juridiquement, la clause d'aggravation des charges constitue une application des principes de la responsabilité civile du copropriétaire, en application de l'article 1240 du Code Civil, anciennement article 1382 du même civil.

C'est le cas classique d'un copropriétaire ayant installé des arbres et végétaux sur la terrasse dont il en a la jouissance, qui, par leurs racines, détériore l'étanchéité de la terrasse en perçant localement la dalle contribuant à décoller les relevés d'étanchéité.

La clause d'aggravation peut aussi trouver application dans le cadre d'une surconsommation d'eau causée par un branchement illicite d'un copropriétaire à une canalisation d'eau commune : CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., sect. B, 10 mai 2001.

Cette clause, contrairement à la clause pénale, ne peut recevoir application directement par le syndic. En théorie, le syndic devra engager une action en responsabilité à l'encontre du copropriétaire responsable en démontrant, très souvent par expertise judiciaire, le lien de causalité entre l'agissement du copropriétaire et les dégradations sur parties communes subies par le syndic. Ce préjudice devra être chiffré : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 mars 2013, n<sup>o</sup> 12-13.012.

Dans un premier temps, le syndic doit bien évidemment demander au copropriétaire qu'il prenne en charge le préjudice qu'il a causé au syndic des copropriétaires. Cela peut intervenir par



*Le copropriétaire responsable de dégradations causées sur la cage d'escalier en cas d'emménagement / déménagements ou lorsque le copropriétaire par ses plantations sur la terrasse, endommage l'étanchéité du toit.*

l'intermédiaire de son assurance, ou il peut le prendre en charge directement. A défaut, ce sera donc une procédure longue et coûteuse : il faut vraiment que le coût de l'action soit compensé par le montant du préjudice causé, ce qui reste souvent le cas. Dans le cadre de notre précédent exemple où le coût d'une réparation de la dalle d'étanchéité est de plus de 20.000€ (perçement de l'étanchéité par suite de l'installation de plantations racinaires).

Cette action n'est pas considérée comme une procédure en recouvrement des charges. Elle doit donc être autorisée préalablement par l'assemblée générale (article 42 de la loi du 10 juillet 1965).

Par ailleurs, certaines clauses d'aggravation des charges spécifiques ont été jugées par les tribunaux comme réputées non écrites. C'est le cas d'une clause du règlement mettant à la charge du copropriétaire la surprime exigée par l'assureur du syndic en raison de l'exercice d'une activité (ex : garages, discothèques, cinémas ...) : CA Paris, ch. 5-3, 15 sept. 2010, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mars 2010, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 sept. 2011.

Cette clause doit donc respecter les principes de la responsabilité civile.

**En conclusion**, clause pénale ou clause d'aggravation des charges mentionnées au règlement de copropriété permettent dans un premier temps, au syndic, de demander au copropriétaire réparation s'il n'a pas respecté le règlement de copropriété ou s'il a causé un préjudice au syndic des copropriétaires.

A défaut d'accord, cela suppose ensuite une action judiciaire au fond. Cependant, la clause pénale est plus facile d'application, car facilement déterminable et chiffrable comme par exemple, l'application d'un forfait lié à la consommation d'eau en cas d'inaccessibilité des compteurs installés dans l'appartement.

Elle est par conséquent moins coûteuse dans sa mise en œuvre (judiciaire) que la clause d'aggravation des charges. ■

# Le syndicat des copropriétaires et la gestion des risques professionnels des gardiens et employés d'immeubles

Dans une copropriété, les prestations d'entretien des parties communes, surveillance de la copropriété et gestion des ordures ménagères sont fréquemment assurées par un gardien catégorie B ou pour certaines d'entre elles par un employé d'immeuble catégorie A.

Le syndicat est alors l'employeur du personnel de copropriété et à ce titre il a une obligation d'assurer la sécurité et la santé des salariés sur le lieu de travail. Cela vaut quelle que soit la taille de la copropriété dès qu'il y a un salarié même s'il travaille que 2 heures par semaine.

## I. LA COPROPRIÉTÉ ET L'OBLIGATION DE SÉCURITÉ AU TRAVAIL : QUI FAIT QUOI ?

En copropriété :

- le syndicat des copropriétaires est l'employeur. Il assume toutes les responsabilités juridiques résultant de cette qualité d'employeur vis à vis du personnel salarié ;
- le syndic quant à lui est le représentant légal du syndicat.

En application de l'article 31 du décret du 17 mars 1967 le syndic assure la gestion du contrat de travail du personnel du syndicat des copropriétaires avec l'obligation d'appliquer les lois sociales. Donc il n'est pas l'employeur

Par conséquent : celui qui gère l'obligation de sécurité au travail est le syndic mais s'il ne le fait pas, le fait mal ou occulte cette obligation : seul le syndicat des copropriétaires sera responsable de la violation de l'obligation de sécurité vis-à-vis de ses salariés, parce qu'il est l'employeur. Il pourrait ensuite se retourner contre le syndic si ce dernier a commis une faute dans sa mission.

Il est donc impératif que le conseil syndical assure un contrôle efficace de la gestion effectuée par le syndic (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) et entre autre, pour la gestion du personnel qui comprend l'obligation d'assurer sa sécurité au travail.

Dernière précision : la gestion du personnel fait partie du forfait du syndic : le syndic ne peut donc pas demander de rémunération supplémentaire (cf le paragraphe VI de l'annexe au contrat type de syndic en annexe du décret du 26 mars 2015 qui détaille les prestations du syndic dans le cadre du forfait qui est « tout sauf »).

### Obligation de sécurité et les principaux risques professionnels

L'obligation de sécurité implique de tout mettre en œuvre pour lutter :

- contre les accidents du travail et les maladies professionnelles ;
- au-delà c'est une obligation de prévention des risques professionnels.



## LES RÈGLES A CONNAÎTRE EN MATIÈRE DE LA LOI JUSTICE QUI MODIFIE EN PROFONDEUR L'ORGANISATION DES ACTIONS JUDICIAIRES ET DES TRIBUNAUX

Deux lois du 23 mars 2019 complétées par trois décrets du 30 août 2019 ont réformé le Code de l'Organisation Judiciaire qui ont entre autres modifié les procédures et les compétences des tribunaux.

Les syndicats de copropriétaires sont concernés par ces évolutions parce qu'ils sont confrontés à des procédures contentieuses soit en demande (recouvrement de charges de copropriété, référé pour la désignation d'un expert, requête afin de désignation d'un mandataire ad hoc, référé injonction de faire à l'encontre d'un copropriétaire), soit en défense

(nullité de l'assemblée générale, en responsabilité pour des dommages suite à des sinistres, en référé préventif...).

À travers un dossier publié sur notre site internet, nous avons repris les grandes évolutions de cette nouvelle organisation judiciaire en insistant plus particulièrement sur les contentieux qui touchent les syndicats de copropriétaires et les copropriétaires.

L'article est consultable sur notre site internet à partir du lien suivant : [arc-copro.com/d7ig](http://arc-copro.com/d7ig) ■

Quels sont les principaux risques professionnels dans une copropriété ?

- les risques liés à la circulation dans l'immeuble : les chutes, les glissades, la perte d'équilibre dans les escaliers ou en hauteur sur escabeau, avec des causes diverses : comme carrelage ou pierres glissantes, dénivelé, rebords, marches étroites ou mauvais éclairage des escaliers, etc ;
- les risques de manutention : manipulation des poubelles et containers, port de charges lourdes comme certains colis quand le gardien assure le service colis ; les causes sont des problèmes de postures ou un manque d'aide à la manipulation de ces charges lourdes ;
- les risques physiques : prévenir les risques TMS (troubles-musculo-squelettiques qui touchent les structures autour des articulations et surviennent le plus souvent au niveau du dos ou des membres supérieurs) ;
- les risques psychologiques ou sociaux comme le stress, les altercations avec certains copropriétaires ou résidents ou le harcèlement moral.

Tous ces éléments sont analysés dans le cadre d'un inventaire consigné dans un document unique appelé le DUERSST.

## II. LE DUERSST OU DOCUMENT UNIQUE D'ÉVALUATION DES RISQUES DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL

C'est un document obligatoire pour tout employeur en application de l'article L 4121-2 du code du travail. Il est mis en place par le syndic puis tenu à jour une fois par an et actualisé dès qu'il y a un accident du travail ou maladie professionnelle. Cela entre dans le forfait du syndic comme indiqué ci-dessus. Il est à la disposition du médecin du travail et de l'inspection du travail. Ce document n'est pas soumis à un formulaire obligatoire, la forme est libre mais il doit contenir un listing :

- 1 des dangers qui peuvent exister et leur localisation précise ;
- 2 les risques qui peuvent en découler ;
- 3 la probabilité de ces risques ;
- 4 les moyens d'action pour les juguler ;
- 5 la date de mise en place de travaux ou des mesures correctives.

Il faut distinguer le danger du risque :

- le danger est la capacité intrinsèque d'un objet, d'un processus ou d'une méthode de travail de générer des conséquences néfastes et entre autre des dommages corporels.
- le risque est le résultat de cette exposition aux dangers.

Un exemple de présentation :

Lieu de travail	Danger	Risques	Analyse des risques		Mesures de prévention	
			Gravité	Délais de réalisation	Existantes	Date de mise en place
Hall d'entrée	Carrelage glissant dès qu'il est mouillé	Chute	3	3	Port de chaussure de sécurité anti glisse + panneau de signalisation « espace glissant »	Achat effectué le
Utilisation de l'escabeau	Instable, pas de plateforme	Chute	3	3	Prévoir achat d'une PIRL ou escabeau sécurité	Date d'achat Et suppression l'ancien.
Local poubelles	Difficultés dues à une marche pour la sortie des containers	Chute ou Lombalgie et douleurs épaules	2	3	Etude à faire pour un plan incliné ou adaptation du sol	

Nous avons dans cet exemple :

- 3 niveaux de gravité: pas d'impact, peu grave, grave
- délais de mise en place : à faire dès que possible, à faire rapidement, à faire immédiatement.

## III. LES EPI : ÉQUIPEMENTS DE PROTECTION INDIVIDUELLE

Le code du travail définit ainsi les EPI (article R 283-83-3)

**« Un équipement de protection individuelle (EPI) est un dispositif ou un moyen destiné à être porté ou être tenu par une personne en vue de la protéger contre un ou plusieurs risques susceptibles de menacer sa santé ainsi que sa sécurité. »**

Ce sont :

- les chaussures de sécurité ;
- les gants de protection et le masque ;
- la protection auditive en cas d'utilisation de tondeuse ou de soufflage des feuilles ;



« Un équipement de protection individuelle (EPI) est un dispositif ou un moyen destiné à être porté ou être tenu par une personne en vue de la protéger contre un ou plusieurs risques susceptibles de menacer sa santé ainsi que sa sécurité. »

- des gants de travail ;
- un tenue de travail : vêtements de pluie si travail en extérieur et blouse...

Il faut donc d'abord repérer les risques, puis les évaluer pour déterminer les mesures à prendre, notamment si l'achat d'EPI est nécessaire.

Il ne faut pas oublier :

- d'afficher les numéros d'urgence
- de former les employés aux mesures de sécurité : comme par exemple connaître le maniement des extincteurs, la procédure d'évacuation et conduite à tenir en cas d'urgence...

- envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception au salarié lui interdisant de manipuler les containers pour quelque motif que ce soit ;



*Le syndicat est l'employeur du personnel de copropriété et à ce titre il a une obligation d'assurer la sécurité et la santé des salariés sur le lieu de travail.*

*Cela vaut quelle que soit la taille de la copropriété dès qu'il y a un salarié même s'il travaille que 2 heures par semaine.*



- mettre en place immédiatement une solution de substitution : l'intervention d'une société extérieure pour effectuer cette prestation.

A défaut ; le salarié est susceptible de rechercher la faute inexcusable du syndicat des copropriétaires, qui est définie par l'article L452-1 du code de la Sécurité sociale.

Cette faute est constituée de 2 éléments

- l'employeur avait ou aurait dû avoir conscience du danger auquel est exposé le salarié

#### IV. LE CAS PARTICULIER DE L'AMÉNAGEMENT DU POSTE DE TRAVAIL SUITE À UN ACCIDENT DU TRAVAIL OU MALADIE PROFESSIONNELLE

Lors de la reprise du travail, quelque que soit la cause de l'arrêt : le médecin du travail, lors de la visite de reprise va remplir une fiche d'aptitude qui peut comprendre des restrictions comme par exemple l'interdiction de manipuler les containers (entrées, sorties et nettoyage compris).

Dans ce cas l'employeur doit mettre en place ces restrictions et les faire respecter donc :

- il n'a pas pris les mesures nécessaires pour l'en préserver.

Le conseil syndical, pour mieux contrôler le syndic au niveau de ces risques professionnels qui engage la responsabilité du syndicat de copropriétaires, a intérêt à demander la communication de ce DUERSST.

L'idéal est qu'il soit en ligne dans l'extranet de la copropriété, dans l'interface dédiée au conseil syndical. A cette fin, cette obligation doit faire l'objet d'une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété. ■

#### La sélection des guides de l'ARC

##### Gardiens et employés d'immeubles les dernières nouveautés 2018-2019

Le statut de gardien ou employé d'immeuble a évolué de manière importante au cours de ces dernières années, notamment en matière de rémunération, de classification et de formation. A travers ce guide, est repris l'ensemble des dernières évolutions en matière de gardien et employé d'immeuble afin de s'assurer que le syndicat des copropriétaires-employeur est en conformité avec les dernières dispositions légales et réglementaires. ■



##### Gardiens et employés d'immeubles : Exécution et rupture du contrat de travail

Ces dernières années, la Convention Collective Nationale des gardiens et employés d'immeuble a évolué de manière importante, imposant de maîtriser les nouvelles règles. Ce guide reprend les modalités pour élaborer le contrat de travail, son exécution ainsi que les diverses possibilités de rupture. ■



# Jurisprudences pratiques

## LA MISE EN CAUSE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET SES MOYENS DE DÉFENSE

Régulièrement, en cas de sinistre, la responsabilité civile délictuelle du syndicat des copropriétaires est recherchée lorsqu'un dommage matériel, une perte de jouissance ou de loyer est observée. Lors de chaque mise en cause de la copropriété, certains éléments doivent être réunis à savoir : un fait imputé au syndicat des copropriétaires, un préjudice subit et un lien de causalité entre ces deux éléments. Nous sommes alors dans le cadre des articles 1240 et suivants du code civil qui définissent la responsabilité civile délictuelle.

### 1. En cas de sinistre, le copropriétaire demandeur doit apporter la preuve d'un préjudice.

Un copropriétaire subit des infiltrations dans son lot.

En raison d'une cause incertaine (étanchéité et souches de cheminées parties communes de la copropriété, chéneau de l'immeuble mitoyen appartenant à une S.C.I.), la victime décide d'assigner le syndicat des copropriétaires et son voisin en expertise judiciaire.

Dans le cadre de cette phase, l'expert préconise des travaux relevant du syndicat et de la S.C.I. voisine pour supprimer les désordres.

Les deux responsables du dommage effectuent des aménagements, qui divergent des recommandations de l'expert mais sont suffisants pour faire cesser le désordre.

Ils estiment ces approches d'autant plus fondées, que les dires de l'expert constituent de simples conseils sans caractère contraignants. Seul un jugement peut avoir un caractère contraignant, une expertise judiciaire est seulement un élément permettant à l'éventuel juge du juge du fonds saisi ultérieurement de motiver sa décision.

Le propriétaire lésé considérant, que son désordre perdure, notamment en raison de la non-conformité des travaux exécutés au regard de ceux conseillés par l'expert dans son rapport, assigne le syndicat et la S.C.I. en vue de leur condamnation à accomplir les opérations requises et en indemnisation de son préjudice moral et financier sur le terrain de la responsabilité civile pour faute.

La cour d'appel d'Orléans, dans son arrêt n°19/004141 du 4 septembre 2019 rejette cette requête :

*«La S.C.I. D. et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble X affirment l'une et l'autre avoir fait réaliser des travaux qui ont mis un terme aux infiltrations dont se plaint M. M.*

*Elles versent l'une et l'autre les justificatifs de la réalisation de ces travaux et contestent le fait que les infiltrations perdurent.*

*Pour sa part, M. M. ne verse pas d'éléments permettant au premier président de se convaincre que les désordres persistent et que les travaux réalisés n'ont donc pas été utiles...*

*Aucun constat technique n'a été réalisé depuis et M. M., face aux affirmations de ses adversaires, ne verse pas de pièces postérieures.*

*Il y a donc des conséquences manifestement excessives à contraindre la réalisation de travaux dont il n'est pas démontré que leur utilité persiste... »*

Lorsqu'un copropriétaire met en cause la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires, il doit apporter la preuve du dommage qu'il a subi, ou qu'il continue de subir, pour pouvoir en obtenir l'indemnisation.

Deuxième exemple dans une résidence en copropriété sise aux Antilles françaises, des antennes relais de téléphonie mobile sont installées sur la toiture de l'immeuble, suite à une décision d'une assemblée générale.

Un couple de bailleurs détenant divers lots, dont un appartement en dernier étage (16ème) sous la toiture considèrent qu'ils subissent un préjudice. Ils sollicitent l'indemnisation de leur préjudice du fait de ces antennes relais de téléphonie mobile en toiture sises au-dessus de leur appartement, de leurs répercussions sanitaires, des nuisances liées aux opérations de maintenance et d'une minoration de la valeur vénale de leur bien immobilier.

Au soutien de cet argumentaire (pertes de loyers et diminution de la valeur des lots), les appelants ne versent au dossier aucun justificatif et ne rapportent pas la preuve de la perte de locataires ou d'une dépréciation de leur appartement, du fait de la pose de ces antennes.

L'installateur de l'antenne produit pour sa part, les résultats dans la limite inférieure des normes fixées, des mesures de champ électromagnétique établis par l'APAVE sur l'immeuble de cette résidence. Il produit plusieurs documents certifiant que l'exposition aux ondes des antennes, opérant de façon horizontale et non verticale n'est pas plus grave que celle des téléphones portables que l'on utilise. Aussi, c'est à raison que la société D. fait valoir que le trouble anormal du voisinage ne peut être constitué par un risque ou la crainte d'un risque...

Pour la cour d'appel de Basse Terre, arrêt n°15/018351 du 30 septembre 2019 :

*«... En l'espèce en dehors des articles de presse ou de scientifiques, discutés par ceux d'avis contraires versés également par les sociétés de téléphonie, M. I. et Mme M., ne justifient pas d'un tel trouble (permanence ou répétitivité outre l'anormalité).*

*Dès lors, c'est par des motifs pertinents que les premiers jugent ont rejeté la demande d'indemnisation faite sur ce fondement...*

La jurisprudence civile est donc constante sur la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle : il faut prouver un préjudice, un fait constitutif et un lien de causalité, pour que celle-ci soit retenue.

Bien entendu, le syndicat des copropriétaires cherche alors à se défendre

## 2. La responsabilité de la copropriété peut être reconnue même si c'est l'assemblée générale qui a refusé les travaux

Le syndicat des copropriétaires est-il responsable des conséquences d'un défaut d'entretien des parties communes lorsque c'est l'assemblée générale des copropriétaires, elle-même, qui a refusé d'exécuter des travaux et que cette décision, rendant des lots dangereux et empêchant leur accès, cause un préjudice à leur propriétaire?

La cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ, dans son arrêt n°18-11676 du 11 juillet 2019 répond par l'affirmative à cette question :

*« Attendu que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes ;*

*Attendu que, pour rejeter les demandes des consorts I... en restitution de la jouissance paisible de leur lot et en indemnisation de leur préjudice, l'arrêt retient que l'ouvrage comprenant le box leur appartenant menace ruine et que cet état de fait existe depuis 1990, que la majorité des copropriétaires s'est prononcée contre l'engagement de travaux de rénovation, que l'ouvrage est dans un tel état qu'il présente des risques importants pour la sécurité et que des mesures conservatoires de fermeture ont dû être prises dans l'attente d'une décision sur l'engagement des travaux ou la démolition ;*

*Qu'en statuant ainsi, alors que la décision des copropriétaires de ne pas effectuer les travaux de rénovation des garages ne privait pas les consorts I... du droit de demander réparation des dommages qu'ils estimaient causés par les manquements du syndicat aux obligations légales lui incombant en application du texte susvisé, la cour d'appel l'a violé ;*

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires, ou aux tiers, par le défaut d'entretien des parties communes.

Un syndicat des copropriétaires ne saurait être exonéré de sa responsabilité civile en raison d'une décision de l'assemblée générale de ne pas effectuer des travaux. Un jugement en sens contraire conduirait à une déresponsabilisation des copropriétaires et à un risque de dégradation de la résidence.

Mais il arrive que si le syndicat ne peut assurer l'entretien des bâtiments, c'est qu'il ne dispose pas des fonds nécessaires.

## 3. La responsabilité du syndicat des copropriétaires peut ne pas être retenue quand la victime à une part importante de responsabilité dans le sinistre.

Ainsi, une résidence doit réaliser des travaux de réfection de ses parties communes, notamment sa toiture. Cette rénovation est compromise par un défaut de trésorerie imputable principalement à une copropriétaire détenant un grand nombre de lots dans l'im-

meuble. La dette de cette dernière s'élève à elle-seule à plus du tiers du budget de fonctionnement de la résidence.

La défaillance de cette copropriétaire se retourne contre elle. La copropriété n'ayant pas les fonds disponibles, elle ne peut assurer des travaux de réparation sur la toiture.

Or c'est cette même personne qui est propriétaire du lot du dernier étage, qui subit un préjudice du fait de ce défaut d'entretien des parties communes par le syndicat.

C'est pourquoi, parallèlement à une procédure en recouvrement des provisions et charges par le syndicat, la copropriétaire débitrice décide d'assigner la collectivité en indemnisation des dégâts des eaux ayant affecté ses lots et générés par la toiture dégradée de l'immeuble sur le fondement de la responsabilité civile pour faute (art. 1240 du Code civil).

Cette demande est écartée aussi bien en première instance, qu'en appel par la juridiction de Basse Terre – arrêt n° 18-006931 du 4 novembre 2019 - au motif que l'absence d'exécution des travaux de rénovation de la toiture commune lui étant imputable pour non règlement de ses provisions et charges, la victime ne peut prétendre à l'indemnisation de son préjudice et exonère par la même occasion le syndicat des copropriétaires de toute responsabilité dans le dommage :

*«... Qu'au regard de l'importance du montant de sa dette, l'irrespect des engagements qu'elle avait pris ayant contraint la copropriété à engagé de nouvelles dépenses en justice, le défaut de paiement des charges par la société L. a fait gravement défaut dans un ensemble immobilier comportant un très petit nombre de copropriétaires de sorte que c'est sa propre faute qui est à l'origine des dommages qu'elle a subis... »*

Si le syndicat est redevable de l'entretien des parties communes et peut voir en principe sa responsabilité civile pour faute recherchée par une victime, cela suppose que cette situation dommageable ne résulte pas de la turpide de cette dernière, comme le souligne un fameux adage latin. Le faute de la copropriété est donc la conséquence de la carence du copropriétaire, ce dernier étant considéré comme seul responsable de la situation dommageable.

L'inverse est aussi possible.

## 4. La responsabilité du copropriétaire peut ne pas être retenue car le syndicat des copropriétaires a une part de responsabilité plus importante dans le dommage

Les travaux irréguliers sur les parties communes peuvent aboutir à ce que la responsabilité de son auteur soit recherchée judiciairement en vue de la réparation du préjudice qu'ils auraient causés.

En l'espèce, dans une copropriété sise à Eckbolsheim (67), le locataire d'un lot commercial réalise sur celui-ci des travaux de rénovation sous la supervision d'un architecte.

Il constate à cette occasion une défaillance du plancher qui est une structure porteuse, donc une partie commune du syndicat.

Il décide de réaliser les travaux nécessaires pour le renforcement du plancher dans le local de la chaufferie collective sans autorisation préalable de l'assemblée générale, et ce donc, en toute illégalité.

Le syndicat, constatant les aménagements illicites du locataire, habilité en assemblée générale son syndic à l'effet d'agir judiciairement

en suppression de ces aménagements réalisés sur les parties communes.

La cour d'appel exclut l'enlèvement du pilier de renforcement du plancher dans le local de la chaufferie collective, une telle intervention pouvant se révéler contreproductive pour l'ensemble des copropriétaires et des locataires en affectant la solidité de l'immeuble (affaissement envisageable).

La cour de cassation, dans son arrêt n° 18-22514 du 12 décembre 2019 confirme cette décision :

« Mais attendu qu'ayant souverainement relevé qu'il ressortait de l'expertise ordonnée en référé que la pose du poteau dans une partie commune avait été rendue nécessaire par le fléchissement du plancher bois haut du rez-de-chaussée et exactement retenu que les travaux de confortement de ce plancher incombaient au syndicat des copropriétaires, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision ; ».

Dans la mesure où bien que l'installation sur les parties communes s'avère illicite, elle atteste d'un manquement du syndicat à son obligation légale d'entretien des parties communes avec un risque de sinistre : affaissement du plancher possible, sa responsabilité s'en trouve dès lors également engagée. Elle ne peut donc obtenir un « retour en arrière ».

Le syndic étant le mandataire du syndicat des copropriétaires, son inertie dans sa mission peut être la cause de dommages.

### 5. Responsabilité civile du syndicat des copropriétaires et du syndic pour défaut d'entretien de parties communes

L'appartement d'une propriétaire bailleuse subit des dégâts des eaux sur plusieurs années provoqués par la toiture dégradée de l'immeuble, à tel point qu'il est inhabitable.

Elle sollicite de deux précédents syndics professionnels, qui se succèdent durant ce sinistre, les actions indispensables : mesures conservatoires et présentation des travaux de rénovation appropriés à l'assemblée générale.

En raison d'une réfection tardive de la toiture, ayant empêché pendant 16 mois toute location de son bien fortement endommagé, la victime décide d'assigner en réparation de son préjudice le syndicat des copropriétaires et ces deux syndics professionnels sur le fondement des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour d'Appel de Paris dans son arrêt n° 15 - 15805 du 30 janvier 2019 reconnaît ces responsabilités :

« Relevant que seule la toiture de l'immeuble se trouvant au-dessus de l'appartement et présentant des défaillances telles qu'elles rendaient nécessaire la pose renouvelée de bâches, le tribunal a exactement énoncé que les dégâts affectant l'appartement de Mme L. avaient pour origine la toiture partie commune **mal entretenue par le syndicat des copropriétaires dont la responsabilité se trouve engagée au titre de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965**. Le jugement sera confirmé en ce que la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires a été retenue... »

Les premiers juges ont exactement énoncé, que **la société F. (syndic précédent), en ne procédant ni à la déclaration des sinistres auprès de l'assureur de la copropriété, ni à l'inscription de projets de travaux et de demande de devis pour les assemblées générales, ni à aucune investigation pour connaître la cause des sinistres, a commis une faute dans la gestion des désordres affectant l'appartement de Mme L. et ayant pour origine une partie commune de l'immeuble dont elle avait la charge de l'administration ;**

Le jugement sera confirmé en ce que **la société F. a été condamnée à garantir le syndicat des copropriétaires des condamnations mises à sa charge...**

Les premiers juges ont exactement retenu que la société A. (syndic antérieur) a fait procéder de sa propre initiative à des travaux d'une ampleur limitée mais urgents à deux reprises, conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir engagé de plus amples travaux dans la mesure où les travaux de couverture finalement exécutés en 2010 se sont élevés à plus de 80000 €, somme que le syndic n'aurait pas pu engager au nom de la copropriété de son propre chef. »

Dans ce dossier, le juge considère que le syndicat des copropriétaires est responsable à l'égard du copropriétaire sinistré, et que le syndic est pour sa part responsable à l'égard de la copropriété. De ce fait, le responsable civil final est le syndic. ■

### 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 sous location sans l'accord du bailleur peut coûter très cher au locataire

**Le principe est clairement affirmé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement sauf accord exprès du bailleur, y compris sur le prix du loyer.**

**La pratique irrégulière d'une sous location est traditionnellement sanctionnée par la faculté pour le bailleur d'obtenir la résiliation du bail.**

**La Cour de cassation vient de dégager une nouvelle sanction redoutable et dissuasive qui consiste à obtenir pour le bailleur le remboursement des loyers perçus par le locataire dans le cadre d'une sous location qu'il n'a pas autorisée.**

**A**u préalable, il convient de rappeler les conditions de la sous location avant d'aborder la nouvelle sanction affirmée par la Cour de cassation.

## I. LA SOUS LOCATION SUSPENDUE À L'ACCORD DU BAILLEUR

### a. Le principe : interdiction de sous louer

Le régime de la loi 6 juillet 1989 ne s'applique qu'au locataire qui occupe les lieux à usage d'habitation principale. Cela suppose du locataire, un usage effectif et personnel des lieux (article 2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989).

Dès lors, il est interdit au locataire de sous louer le logement sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Ce principe édicté à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 est d'ordre public et s'applique de plein droit.

La sous location permet à une personne autre que le locataire d'occuper tout ou partie du logement loué en contrepartie du versement d'un loyer au locataire principal.

Elle n'est pas assimilable à l'hébergement gratuit et toute clause qui interdit au locataire d'héberger sans contrepartie des personnes ne vivant pas habituellement avec lui est réputée non écrite (article

4 n) de la loi du 6 juillet 1989). Une telle clause porterait atteinte à la liberté de la vie privée et à l'article 8-1 de la Convention européenne des droits de l'homme (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 6 mars 1996, n° 93-11.113).

Le locataire peut ainsi héberger gratuitement et occasionnellement une personne dans les lieux loués, et ce, sans autorisation préalable du bailleur.

Le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut pas excéder celui payé par le locataire principal.

Le locataire est tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Dans le cadre d'une sous location autorisée, les rapports entre le locataire principal et son locataire ne sont pas régis par la loi

du 6 juillet 1989. Ils relèvent exclusivement de la convention de la sous location et du Code Civil, à la seule exception du loyer, qui ne peut en aucun cas excéder le prix du loyer au mètre carré de surface habitable payé par le locataire principal (article 8 de la loi 6 juillet 1989). Le locataire principal reste tenu à l'égard du bailleur de l'ensemble de ses obligations. Le sous locataire ne détient aucun droit ou titre d'occupation opposable au bailleur lors de la cessation du bail principal.



*La sous location permet à une personne autre que le locataire d'occuper tout ou partie du logement loué en contrepartie du versement d'un loyer au locataire principal. Le locataire peut ainsi héberger gratuitement et occasionnellement une personne dans les lieux loués, et ce sans autorisation préalable du bailleur.*



### b. Le tempérament : un accord écrit du bailleur

La sous location est licite si elle intervient avec l'accord du bailleur. Si le locataire veut sous-louer un logement vide, il doit obtenir l'accord préalable écrit de son bailleur sur la possibilité de sous-louer et sur le montant du loyer de la sous-location.

## II. LA SANCTION EN CAS DE SOUS LOCATION IRRÉGULIÈRE

### a. La sanction classique : la résiliation du bail

Consentie sans autorisation du bailleur, la sous location peut justifier la résiliation du bail principal à condition de revêtir une certaine gravité.

En effet, il n'est pas possible de sanctionner une sous location conclue sans l'accord du bailleur par une clause résolutoire de plein droit inscrite dans le bail. Il faut au préalable saisir le juge qui dispose d'un pouvoir modérateur quant à la sanction encourue tel qu'en témoigne la Cour d'appel dans un arrêt du 30 octobre 2018 n° 16-18412. Elle considère que deux jours de sous location par le biais de Airbnb ne justifient pas la résiliation du bail ni l'octroi de dommages et intérêts pour le préjudice occasionné.

### b. La nouvelle sanction : le remboursement des sous loyers

La Cour de cassation vient de préciser pour la première fois dans un arrêt du 12 septembre 2019 n°18-20727 que le bailleur peut obtenir du locataire indélicat le versement des sous loyers qu'il a obtenus au titre de la sous location irrégulière.

Aux termes de son arrêt, la Haute Cour a confirmé l'analyse retenue par la Cour d'appel en ces termes **« Attendu que, sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire ; qu'ayant relevé que les locataires avaient sous-loué l'appartement pendant plusieurs années sans l'accord du bailleur, la Cour d'appel en a déduit, à bon droit, nonobstant l'inopposabilité de la**



**sous-location au bailleur, que les sommes perçues à ce titre devaient lui être remboursées ».**

Les hauts magistrats se sont fondés sur ce droit particulier qu'est l'accession, attribut du droit de propriété, pour accueillir favorablement la demande en remboursement des sous loyers perçus par le locataire.

Cette décision trouve son fondement dans les dispositions des articles 546 et 547 du Code Civil qui prévoient que la propriété d'une chose donne droit sur ce qu'elle produit.

Le locataire qui pratique la sous location sans l'accord du bailleur, perçoit un fruit (un loyer) qui revient à ce dernier. Le

propriétaire est donc fondé à en demander le remboursement au preneur, et ce malgré l'inopposabilité de la sous location au bailleur. La sanction est lourde de conséquence.

**Le droit d'accession aux fruits devient ainsi une arme redoutable pour sanctionner les sous-locations non autorisées. Dorénavant, les bailleurs disposent d'un argument massue à l'encontre de locataires indélicats afin de lutter contre les sous locations illicites.**

Le propriétaire bailleur est donc en droit de cumuler le loyer principal et les loyers perçus dans le cadre d'une sous location irrégulière. Un double gain pour celui-ci ! ■



### L'ARC SAISIT LE PREMIER MINISTRE CONCERNANT LES DIFFICULTÉS A METTRE EN PLACE UN EMPRUNT COLLECTIF

L'un des dispositifs majeurs permettant aux copropriétés de réaliser des travaux ambitieux est la possibilité de disposer d'un emprunt collectif.

Or, force de constater que les copropriétés ont des difficultés pour pouvoir souscrire ce type d'emprunt et encore plus un prêt à taux zéro.

En effet, la caisse d'épargne qui est l'un des deux organismes bancaires à proposer un prêt à taux zéro impose que le compte courant de la copropriété soit déposé auprès de son établissement, ce qui n'arrange pas les syndics professionnels.

La situation est encore plus complexe pour les copropriétés gérées par des syndics non professionnels puisque la caisse d'épargne refuse purement et simplement de proposer un prêt à taux zéro. Elle considère que les syndics non professionnels sont moins bien organisés et structurés pour saisir la caution en cas d'incident de paiement d'un des copropriétaires emprunteurs.

Face à cette situation, l'ARC a saisi le Premier ministre qui semble prendre le dossier au sérieux.

Vous pouvez consulter le courrier qui a été publié sur notre site internet à partir du lien suivant : [arc-copro.com/cgde](http://arc-copro.com/cgde) ■

# Les nouveautés 2020 pour le financement des travaux en copropriété

## I. LES MESURES PRESCRITES PAR LA LOI DES FINANCES 2020

L'article 15 de la Loi des Finances 2020 n°2019 -1479 du 28 décembre 2019, le décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 et l'arrêté du 14 janvier 2020 ont prévu la suppression progressive du Crédit d'Impôt Transition Énergétique et son remplacement par une nouvelle prime « MaPrimeRénov' ».

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, deux aides évoluent : le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) à 30 % et l'aide Habiter Mieux Agilité de l'ANAH.

Cela se traduit par :

- Une nouvelle prime « MaPrimeRénov' » qui résulte de leur fusion pour les ménages aux revenus les plus modestes (les 4 premiers déciles\*);
- Le maintien d'un CITE résiduel avec une réduction des éléments éligibles et des forfaits associés pour les ménages aux revenus intermédiaires du cinquième au huitième décile). Le taux de réduction de 30% est remplacé par un montant forfaitaire variable suivant les travaux réalisés ;
- La limitation d'un CITE forfaitisé à deux opérations pour les ménages aux revenus élevés (neuvième et dixième déciles) : l'isolation thermique des parois opaques et l'installation d'une borne de recharge électrique.

Ces changements ont pour but de **supprimer progressivement le CITE** pour le remplacer totalement en 2021 par la prime « MaPrimeRénov' » et de rendre ces aides adaptées aux revenus des ménages.

Enfin, notons que les copropriétaires occupants qui ont commencé des travaux en 2019 et qui les réceptionneront en 2020, pourront bénéficier du CITE selon les conditions en vigueur en 2019.

La liste des travaux éligibles à la prime ou au crédit d'impôt figure au code général des impôts (art 200 quater)

\* Décile : Le premier décile est le salaire au dessous duquel se situent 10% des salaires ; le neuvième décile est le salaire au dessous duquel se situent 90% des salaires.

### 1) Qui peut bénéficier de MaPrimeRénov' en 2020 ?

En 2020, MaPrimeRénov' est **destinée aux ménages les plus modestes** (voir tableau ci-dessous) et est gérée par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Celle-ci s'adresse aux propriétaires qui occupent leur logement achevé depuis plus de 2 ans et est calculée en fonction des revenus des ménages et du gain écologique généré par les travaux (chauffage, isolation, ventilation...). Pour pouvoir bénéficier de MaPrimeRénov', les équipements devront être fournis par l'entreprise qui effectue

leur installation. Le bénéfice de cette aide financière est conditionné par le recours à un professionnel disposant de la qualification Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) adaptée au type de travaux concernés. Il est également indispensable que ce professionnel RGE visite le logement préalablement afin de valider l'adéquation des matériaux et des équipements au logement concerné. La date de la visite doit figurer sur la facture. De même, l'intervention d'un sous-traitant, agissant au nom et pour le compte de l'entreprise donneuse d'ordre et chargé de tout ou partie, devra également être qualifié RGE.

MaPrimeRénov' : mieux chez moi, mieux pour la planète

Améliorer le confort de votre logement tout en réduisant vos factures d'énergie ? C'est possible dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ! Et c'est votre propre ma nouvelle aide financière. MaPrimeRénov', une aide pour qui s'adapte au niveau de vos revenus, une démarche simple et en bon geste pour la planète. MaPrimeRénov' vous permet de réaliser des travaux de rénovation énergétique à moindre coût. De conseil personnalisé à l'obtention de l'aide, l'état vous accompagne !

Me renseigner →

1 2 3

Pour commencer ma demande de prime, j'indique ma situation :

Je suis propriétaire occupant  
Je souhaite faire des travaux dans mon logement  
Faire sa demande →

Vous avez besoin d'être conseillé ?  
Être conseillé →

SimulAidés

Ai-je le droit à une aide ? Laquelle et combien ?  
Pour le savoir, rendez-vous sur SimulAidés et en quelques clics retrouvez les aides financières, nationales et locales dont vous pouvez bénéficier pour la rénovation énergétique de votre logement.  
Découvrir l'outil →

Après avoir obtenu des devis d'un professionnel RGE, la demande d'aide peut être effectuée après la création d'un compte sur le site internet [www.maprimerenov.gouv.fr](http://www.maprimerenov.gouv.fr) par le demandeur.

Attention, il faut impérativement effectuer la demande de prime en ligne **avant le démarrage des travaux** ! L'aide est ensuite versée sous 15 jours **après les travaux** à condition d'avoir téléchargé les pièces justificatives sur le site internet.

#### Pour quels travaux et quels montants ?

Le montant de MaPrimeRénov' ne peut excéder 20 000 € par logement sur 5 années consécutives et varie selon les ressources des ménages. Vous trouverez la liste des travaux éligibles et les critères techniques à respecter sur le site de l'Ademe.

#### Est-il possible de cumuler MaPrimeRénov' avec d'autres aides ?

MaPrimeRénov' se cumule avec les Certificats d'Économies d'Énergies, les aides d'Action Logement ou les aides des collectivités locales. A contrario, il n'est pas possible de cumuler, pour les mêmes travaux, MaPrimeRénov' avec les autres aides de l'ANAH (Habiter Mieux Sérénité, Habiter Mieux Bailleurs, Habiter Mieux Copropriétés) ou avec le CITE (sauf si certains critères d'efficacité énergétique sont remplis).

À noter, le montant cumulé des aides ne peut dépasser :

- 90 % du coût total des travaux TTC éligibles pour les ménages aux revenus très modestes. Soit un reste à charge minimum de 10 % pour le particulier ;
- 75 % du coût total des travaux TTC éligibles pour les ménages aux revenus modestes. Soit un reste à charge minimum de 25 % pour le particulier.

### Plafonds de ressources 2020 pour le CITE résiduel et Ma Prime Rénov

Ile de France départements - Adresse du projet : 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes €	Ménages aux ressources modestes €	Ménages aux ressources intermédiaires	Ménages aux ressources élevés
1	20 593	25 068	27 706	> revenus intermédiaires
2	30 225	36 792	44 124	> revenus intermédiaires
3	36 297	44 188	50 281	> revenus intermédiaires
4	42 381	51 597	56 438	> revenus intermédiaires
5	48 488	59 026	68 752	> revenus intermédiaires
Par personne supplémentaire	6 096	7 422	12 314	> revenus intermédiaires

Province autres départements

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes €	Ménages aux ressources modestes €	Ménages aux ressources intermédiaires	Ménages aux ressources élevés
1	14 879	19 074	27 706	> revenus intermédiaires
2	21 760	27 896	44 124	> revenus intermédiaires
3	26 170	33 547	50 281	> revenus intermédiaires
4	30 572	39 192	56 438	> revenus intermédiaires
5	34 993	44 860	68 752	> revenus intermédiaires
Par personne supplémentaire	4 412	5 651	12 314	> revenus intermédiaires

### Possibilités de cumul des aides financières pour la réalisation des travaux

	MaPrimeRenov	Crédit d'Impôt pour la transition Énergétique (CITE)	Eco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ)	Habiter Mieux	Collectivités territoriales	Certificats d'économie d'Énergie (CEE)	Action Logement
MaPrimeRenov							
CITE							
Eco-PTZ							
Habiter Mieux							
Collectivités territoriales							
CEE							
Action logement							

En rouge : cumul impossible / En vert : cumul possible

## 2) Qui peut bénéficier du CITE résiduel en 2020 ?

Les copropriétaires occupants aux revenus intermédiaires (déciles à 5 à 8) et élevés (déciles 9 et 10)

### Pour quels travaux et quels montants ?

Le montant du CITE ne peut excéder sur 5 années consécutives (entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2020) :

- 2 400 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ;
- 4 800 € pour un couple soumis à imposition commune ;
- cette somme est majorée de 120 € par personne à charge.

Comme évoqué, le CITE 2020 introduit des différences de montant et de travaux éligibles selon les ressources des habitants. Vous trouverez la liste des travaux éligibles et les critères techniques à respecter sur le site de l'Ademe.

### Est-il possible de cumuler le CITE avec d'autres aides ?

Le CITE se cumule avec les Certificats d'Économies d'Énergies, les aides d'Action Logement ou les aides des collectivités locales. À contrario, il n'est pas possible de cumuler, pour les mêmes travaux, le CITE avec les aides de l'ANAH (Habiter Mieux Sérénité, Habiter Mieux Bailleurs, Habiter Mieux Copropriétés).

À noter, **le montant cumulé des aides ne peut dépasser 75 % du coût total des travaux TTC éligibles**. Il restera donc au minimum 25 % de reste à charge pour un particulier.

Enfin, les professionnels réalisant l'audit énergétique doivent être soit un bureau d'études qualifié RGE Études en audit énergétique, soit un architecte ayant suivi des formations FEEBAT, soit une entreprise certifiée « offre globale » par les organismes CEQUAMI ou CERTIBAT.

Pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt, les équipements devront être fournis par l'entreprise qui effectue leur installation. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le bénéfice de cette aide financière, **est conditionné par le recours à un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)**.

L'intervention d'un sous-traitant, agissant au nom et pour le compte de l'entreprise donneuse d'ordre et chargé de tout ou partie, devra également être qualifiée RGE. Trouver un professionnel RGE.

Une fois les travaux effectués par un professionnel RGE, les règles pour mobiliser le CITE restent inchangées par rapport à l'année précédente. Le bénéficiaire doit indiquer le montant des dépenses éligibles de travaux lors de sa déclaration de revenus. Cette démarche est à effectuer après la réalisation des travaux. Le CITE s'imputera donc sur le montant de l'impôt dû au titre des

revenus de l'année au cours de laquelle la dépense a été payée. En 2021, « MaPrimeRénov' » sera ouverte à tous les copropriétaires occupants quel que soit le revenu, aux propriétaires bailleurs et au syndicat des copropriétaires. Le dispositif CITE individuel sera clôturé à l'exception du CITE pour les bornes de recharge.

Pour vérifier l'éligibilité, se connecter à [www.maprimrenov.gouv.fr](http://www.maprimrenov.gouv.fr). Pour toute demande d'informations, appeler le réseau FAIRE au 0800 800 700.

Pour estimer le montant des aides en fonction de chaque projet, utiliser simul'aides ([faire.gouv.fr/marenov](http://faire.gouv.fr/marenov)).

## II. LES AUTRES MESURES MISES EN ŒUVRE EN 2020

### 1. Le plafond du livret A est relevé pour les copropriétés de plus de 100 lots

Les syndicats de copropriétaires de plus de 100 lots pourront placer jusqu'à 100 000 € sur leur Livret A, dès le 1<sup>er</sup> avril 2020. Pour les copropriétés de plus petite taille, ce montant est plafonné à 76 500 €, toujours net d'impôt.

Les syndicats de **copropriétés** peuvent souscrire un livret A pour placer leur fonds travaux. Les revenus tirés du placement sont, comme pour les particuliers, exonérés d'impôt.

La loi Alur avait prévu de faire varier le montant des versements en fonction de la taille de la copropriété, à de janvier 2016. Cependant, un décret d'application était nécessaire et c'est désormais chose faite avec le décret 2020-93 du 05/02/2020.

Au 1<sup>er</sup> avril 2020, les syndicats de **copropriétaires** dont le nombre de lots est supérieur à 100 pourront déposer jusqu'à 100 000 euros sur un livret A, contre 76 500 € auparavant. Pour les immeubles de plus petite taille, le plafond applicable est inchangé et demeure à 76 500 €.

Le syndicat doit informer la banque par écrit de tout événement impliquant un changement de plafond du livret A. L'établissement a 30 jours pour se prononcer à compter de la réception de cette demande. Pour en savoir plus lire l'article du site internet [www.arc-copro.com/havk](http://www.arc-copro.com/havk).

### 2. La prolongation de la 4<sup>ème</sup> période des certificats d'économie d'énergie

Elle a été actée par le décret 2019-1320 du 9 décembre 2019. L'arrêté du 3 janvier 2020 a prescrit la validation de dix nouveaux programmes d'accompagnement du financement par des certificats d'économie d'énergie. ■



### LE CABINET FONCIA IMMOBILIAS COLBERT FAIT MARCHÉ ARRIÈRE SUITE À L'ACTION CONJOINTE DE L'ARC ET DU CONSEIL SYNDICAL

L'une des techniques utilisées par les syndicats pour augmenter leur profit est d'imposer à la copropriété l'intervention d'une société extérieure pour assurer des tâches qui sont censées être comprises dans le forfait de base ou à défaut assurer cette prestation contre une rémunération supplémentaire.

Ce procédé est bien évidemment illégal et fait l'objet d'abus réguliers signalés à travers notre site internet.

C'est à ce titre que nous avons épinglé le cabinet Foncia Immobiliarias Colbert qui pour procéder à une mise en

concurrence des fournisseurs de gaz a imposé soit l'intervention d'un bureau d'étude soit de facturer 500 euros HT à la copropriété pour réaliser cette prestation.

Grâce à la publication de notre abus et de la réaction du conseil syndical, ce syndic a été contraint de faire marche arrière en confirmant que cette tâche entrait dans sa mission de base impliquant qu'il la réalisera sans facturer d'honoraire supplémentaire.

Vous pouvez consulter l'article publié sur notre site internet à partir du lien : [arc-copro.com/2gfk](http://arc-copro.com/2gfk) ■

# Quelles sont les offres de prêt collectif copropriété disponibles actuellement ?

Nous sommes régulièrement sollicités par des responsables de copropriété qui rencontrent des difficultés pour avoir des informations sur les prêts collectifs qui ne sont plus proposés actuellement que par deux organismes financiers, la Caisse d'Épargne Ile-de-France (CEIDF) et Domofinance.

## I. LA REPRISE DES ACTIVITÉS DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE PAR LA CAISSE D'ÉPARGNE ILE-DE-FRANCE

Depuis la restructuration du Crédit Foncier de France (CFF) au sein de sa maison-mère, la BPCE (Banque Populaire-Caisse d'Épargne), c'est dorénavant la Caisse d'Épargne Ile-de-France (CEIDF) qui reprend les activités de l'ex-CFF et qui distribue les prêts collectifs destinés aux copropriétés.

Quatre prêts collectifs sont proposés :

- Le Copro 100 : produit phare de l'ex-CFF, il a été remis en production par la CEIDF en juin 2019. C'est un prêt collectif à adhésion individuelle dont les échéances de remboursement sont prélevées directement sur les comptes des copropriétaires qui participent au prêt. Les précédents critères d'attribution ont toutefois été durcis puisqu'il faut au moins 2 000 euros de quote-part et 30 000 euros de prêt pour que la demande de COPRO 100 soit validée. Jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2018, ce minimum n'était que de 15 000 euros et 1 500 euros par quote-part.
- L'Eco-Prêt à Taux Zéro collectif, pour les travaux de rénovation énergétique, avec des critères nettement assouplis et simplifiés pour les Eco-PTZ copropriété votés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019. Les remboursements sont prélevés sur le compte du Syndicat des copropriétaires ouvert à la CEIDF ou avec son accord dans un autre établissement.
- Le Copro 1 : prêt collectif à adhésion individuelle, de 3 à 20 ans, dont les remboursements sont prélevés sur le compte du syndicat des copropriétaires ouvert à la CEIDF ou avec son accord dans un autre établissement. Il peut être débloqué en plusieurs fois, lorsque la copropriété en a besoin pour régler les travaux, ce qui évite les pointes de trésorerie en cas de travaux importants.
- L'avance de subventions : il s'agit d'un prêt collectif qui permet de préfinancer les subventions collectives et individuelles (sous conditions) qui sont encaissées à la fin des travaux. Fonctionnant comme un prêt relais, il permet à la copropriété de disposer des fonds dès le début des travaux. Le prêt est débloqué lorsque la copropriété en a réellement besoin pour régler les entreprises, et se rembourse par anticipation sans frais au fur et à mesure du versement des subventions. Les

intérêts dus doivent être appelés par le syndic et provisionnés tout au long des travaux afin de les régler à l'issue du prêt, lorsque toutes les subventions sont encaissées. L'avance de subventions fonctionne sans caution, car le prêt est garanti par le versement des subventions sur le compte du syndicat des copropriétaires ouvert à la CEIDF.

Sauf pour l'Eco-PTZ collectif et l'Avance de subventions, tous les prêts collectifs sont soumis à des frais de dossiers financés sur le montant prêté ainsi qu'à des pénalités de remboursement anticipé, sauf en cas de vente ou de mutation. L'ouverture d'un compte spécial travaux à la CEIDF sera exigée pour l'Avance de subventions, l'Eco-PTZ et pour les copropriétés gérées par des syndicats bénévoles/

## II. LES OFFRES DE DOMOFINANCE

Domofinance a été créé en 2003 pour accompagner les clients dans le financement des travaux réalisés dans les logements et les copropriétés. Il est le résultat de l'alliance de deux groupes EDF et BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE. Domofinance répond aux besoins des copropriétaires avec trois solutions dédiées :

- le prêt collectif COPROPRIETE DOMO SOLO. Prêt collectif à adhésion individuelle proposé sur des échéances allant de 3 ans à 10 ans, voire 15 ans selon étude ;  
Le montant minimum emprunté doit être de 100 000 € pour l'ensemble de la copropriété (au moins 2 copropriétaires emprunteurs) et la quote-part minimale pour un copropriétaire de 1 500 €.  
Ce prêt peut être réalisé qu'en complément d'un Eco-Prêt collectif à taux zéro.
- l'Eco Prêt Collectif à taux Zéro ;  
La durée de ce prêt peut être de 10 ou 15 ans. Les travaux doivent être réalisés par un ou des professionnels RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) et ne commencer qu'après l'envoi du projet de contrat de prêt aux copropriétaires.

- Le prêt Personnel Copropriété : il peut être souscrit par un copropriétaire et permet de financer toute ou partie de la quote-part des travaux votés en assemblée générale. Son montant peut aller de 1 500 euros à 75 000 euros sur des durées de 1 an à 10 ans. Le versement du prêt peut se faire sur le compte du copropriétaire ou celui du syndicat des copropriétaires. Il est couvert par une assurance individuelle facultative. Sa mise en place est rapide.

Domofinance n'applique pas de frais de dossiers aux prêts qu'elle octroie et ne requiert pas de changement de domiciliation des comptes de la copropriété. Les prêts collectifs sont couverts par une garantie caution conformément à la loi. Les copropriétaires sont libres d'adhérer ou non aux prêts. Il y a absence de solidarité entre les copropriétaires en cas d'impayé.

L'échéance de remboursement est prélevée sur le compte du Syndicat des copropriétaires.

Le remboursement du prêt personnel est quant à lui effectué sur le compte bancaire du copropriétaire.

### III. RECOMMANDATIONS DE L'ARC

L'ARC vient de publier un nouveau guide (voire le sommaire ci-dessous) sur le financement des travaux en copropriété qui présente les différentes possibilités collectives de financement des travaux réalisés en copropriété.

De plus, vous avez la possibilité de consulter notre spécialiste de l'énergie financière en prenant rendez-vous auprès du secrétariat de Copropriété Services au 01 40 30 42 82 ou en envoyant un mail à [contact@copropriete-services.fr](mailto:contact@copropriete-services.fr). ■

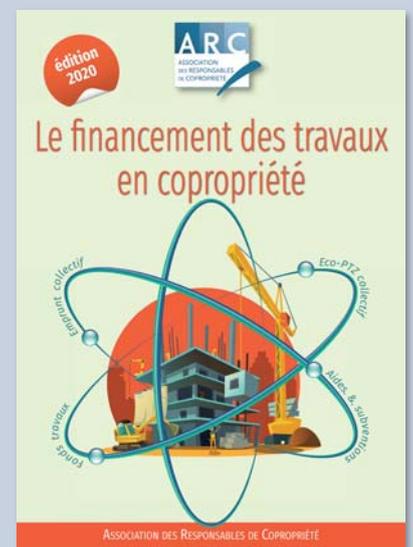
## La sélection des guides de l'ARC



### Le financement des travaux en copropriété

Le financement des travaux en copropriété est une question stratégique qui permet bien souvent de débloquer le vote des travaux. A travers ce guide est présenté l'ensemble des aides, subventions ou dispositifs d'emprunt que les copropriétés peuvent solliciter ainsi que nos préconisations pour les mettre en oeuvre.

Les nouvelles mesures sont également présentées : la prime « MaPrimeRenov » et le déplafonnement du livret A. ■



#### SOMMAIRE DU GUIDE

##### I. INTRODUCTION

##### II. L'INGÉNIERIE FINANCIÈRE COMME FACILITATEUR DE PROJET

##### III. QUELS FINANCEMENTS ET POUR QUI ?

##### III.1. Les ressources propres à la copropriété

##### III.1.1. Le fonds travaux

##### III.1.2. La surélévation ou la vente/location de parties communes

##### III. 2. Financements collectifs

##### III.2.1. Les Certificats d'économie d'énergie (CEE)

##### III.2.2. L'aide de l'ANAH « Habiter Mieux Copropriétés »

##### III.2.3. Les prêts collectifs

##### III.2.4. Les prêts de DOMOFINANCE

##### III.2.5. Les prêts de la Caisse d'Épargne Ile-De-France

##### III.2.6. Le tiers-financement

##### III.3. Financements individuels

##### III.3.1. Le remplacement progressif du Crédit d'Impôt Transition Énergétique par MaPrimeRenov

##### III.3.2. L'aide de l'ANAH occupants

##### III.3.3. Le déficit foncier des propriétaires bailleurs

##### III.3.4 Les autres prêts

##### III.4. Qu'est-ce qu'une opération programmée ?

##### IV. COMMENT ORGANISER LES FINANCEMENTS ?

##### V. DES EXEMPLES DE RESTE À CHARGE DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRRIÉTÉ

##### V.1. Premier exemple de rénovation complète d'une résidence de 130 appartements

##### V.2. Deuxième exemple de rénovation d'une résidence de 53 appartements

##### V.3. Alerte sur les offres de « reste à charge à 0 ou 1 € »

##### ANNEXE A : CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

##### ANNEXE B : DÉCRET N° 2020-26 DU 14 JANVIER 2020 RELATIF À LA PRIME DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

##### ANNEXE C : ARRÊTÉ DU 14 JANVIER 2020 RELATIF À LA PRIME DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

##### ANNEXE D : DÉCRET N° 2020-165 DU 26 FÉVRIER 2020 RELATIF AUX MODALITÉS D'ATTRIBUTION ET DE GESTION DE LA PRIME DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

##### ANNEXE B : ARTICLE 200 QUATER

# L'expertise pour compte commun

**Depuis la mise en œuvre le 1er juin 2018 de la convention IRSI une nouvelle modalité d'expertise a fait son apparition : l'expertise pour compte commun.**

Dans le cadre de l'IRSI, les assureurs ont souhaité, pour les sinistres dégât des eaux ou incendie pouvant faire l'objet d'un recours auprès d'un assureur responsable, de ne plus faire le choix de l'E.A.C. (expertise amiable et contradictoire). E.A.C prévoit en effet que l'expert missionné par l'assureur du lésé doit convoquer à ses opérations d'expertise l'assureur du responsable qui se fait représenter par un expert. Dans le cadre de ces opérations, il n'était pas rare d'avoir des demandes de reports de rendez-vous à expertise (le caractère contradictoire justifiant de la présence de tous les experts concernés). Pour les sinistres relevant de la tranche 2 de l'IRSI (dommages matériels et frais afférents > 1 600 € et < 5 000 €) et donc susceptibles d'un recours, l'assureur gestionnaire (généralement l'assureur de l'occupant du local sinistré) missionne un expert pour compte commun.

L'expert désigné par l'assureur gestionnaire intervient pour compte commun des assureurs des locaux sinistrés.

Le 1<sup>er</sup> R.V d'expertise doit se tenir :

- En accord avec l'occupant
- Au + tard 15 jours calendrier à compter de la réception de la mission.

Il doit convoquer toutes les parties impliquées :

- Qu'elles soient ou non assurées ;
- Y compris le syndic ou le gestionnaire d'immeuble.

**Les assureurs ne doivent pas être convoqués.**

**L'expertise doit s'effectuer**

- Sur les lieux du sinistre à la date et l'heure prévue par l'expert
- Ou par une expertise à distance si l'expert estime disposer des éléments nécessaires pour :
  - Déterminer les causes et circonstances
  - Se prononcer sur l'imputabilité des dommages
  - Apprécier la nature des dommages.

**En cas de doute, l'expert doit organiser une expertise sur site.**

A l'issue des opérations d'expertise, l'expert rédige un rapport d'expertise pour compte commun

L'expert adresse son rapport d'expertise :

- A l'assureur qui l'a désigné
- Aux assureurs identifiés des autres personnes ayant subi des dommages
- A l'assureur du responsable.

Les conclusions du rapport d'expertise unique : sont **opposables** aux assureurs de locaux.

L'expertise pour compte commun a le mérite d'encadrer les différentes étapes des opérations d'expertise, de réduire les délais d'intervention de l'expert, de supprimer toutes contestations des assureurs concernés et dès lors de limiter considérablement les délais d'indemnisation.



*L'expert missionné par l'assureur du lésé doit convoquer à ses opérations d'expertise l'assureur du responsable*

## Illustration d'une expertise pour compte commun

Une copropriété assuré AXA.

Un locataire de copropriétaire subi un dégâts des eaux en provenance de l'appartement de son voisin, copropriétaire occupant, à l'étage supérieur.

Ce dernier a laissé déborder un appareil à effet d'eau.

Le locataire est assuré MATMUT et son bailleur CNO (copropriétaire non occupant) est assuré MAIF.

Le copropriétaire occupant à l'origine du dégâts des eaux est assuré ALLIANZ

Des dommages ont été déclarés par le locataire auprès de son assureur MATMUT constate que le montant de ces dommages sera > 1 600 €.

MATMUT, en sa qualité d'assureur gestionnaire de ce local sinistré, donne mission à un expert pour compte commun. Au reçu de sa mission, l'expert fixe la date et l'heure du rendez-vous d'expertise en accord avec l'occupant et convoque aux opérations d'expertise, outre le locataire, le bailleur et le copropriétaire occupant.

A l'issue des opérations d'expertise, l'expert rédige son rapport et l'adresse :

- A la MATMUT
- A la MAIF
- A ALLIANZ

Les conclusions du rapport d'expertise unique étant opposables aux assureurs de locaux : MATMUT, MAIF et ALLIANZ ne pourront pas contester tant les causes et circonstances du dégâts des eaux telles que retenues par l'expert que le chiffrage des dommages.

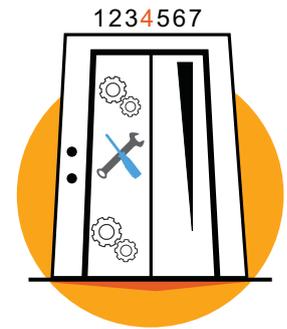
# La Campagne 2020 de collecte des données pour « l'Observatoire des Charges de copropriété » OSCAR

Comme chaque année, nous sollicitons auprès de tous les copropriétaires la remontée des annexes comptables 1, 2 et 3 portant sur les exercices 2018 et 2019 accompagnées du questionnaire ci-après. N'hésitez pas à contribuer à l'enrichissement d'OSCAR qui est devenu une référence nationale en matière d'observatoire des charges de copropriété. Si certaines questions vous semblent complexes, contactez-nous : [observatoire@arc-copro.fr](mailto:observatoire@arc-copro.fr).

Merci de remplir les zones libres ou de cocher les cases correspondantes à votre situation.

Questionnaire Observatoire des charges de copropriété de l'exercice 2018	
<b>Adresse de votre Copropriété</b>	
N° _____ Rue _____	
Ville _____	
Code Postal _____	
Votre nom, téléphone ; et/ou mail _____	
1/ Nombre de lots - Appartements : _____	
2/ Nombre de lots - Commerces, bureaux : _____	
3/ Nombre de m2 habitables (1) : _____	
4/ Nombre d'immeubles : _____	
5/ Immeuble(s) construits avant 1948 : <input type="checkbox"/>	
6/ Immeuble(s) construits entre 1948 et 1977 : <input type="checkbox"/>	
7/ Immeuble(s) construits entre 1977 et 2005 : <input type="checkbox"/>	
8/ Immeuble(s) construits après 2005 : <input type="checkbox"/>	
9/ Immeuble(s) de grande hauteur (IGH) : <input type="checkbox"/>	
10/ Chauffage collectif : <input type="checkbox"/>	
- Avec Contrat P2 : <input type="checkbox"/>	
- Avec Contrat P2 + P3 : <input type="checkbox"/>	
11/ Chauffage Fioul : <input type="checkbox"/>	
12/ Chauffage Gaz : <input type="checkbox"/>	
13/ Chauffage Urbain : <input type="checkbox"/>	
14/ Chauffage électrique : <input type="checkbox"/>	
15/ Répartiteurs de chaleur : <input type="checkbox"/>	
16/ Eau chaude collective : <input type="checkbox"/>	
17/ Eau chaude collective avec compteurs individuels : <input type="checkbox"/>	
18/ Eau froide collective : <input type="checkbox"/>	
19/ Eau froide collective avec compteurs individuels : <input type="checkbox"/>	
20/ Ascenseurs	
- Nombre : _____	
- Contrat simple : <input type="checkbox"/>	
- Contrat étendu : <input type="checkbox"/>	
21/ Gardien(s) Logé(s) : <input type="checkbox"/>	
22/ Employés d'immeuble : <input type="checkbox"/>	
23/ Espaces verts - supérieurs à 100 m <sup>2</sup> : <input type="checkbox"/>	
24/ Parkings souterrains : <input type="checkbox"/>	
25/ Gestion par Syndic professionnel : <input type="checkbox"/>	
- lequel : _____	
26/ Gestion par Syndic Bénévole : <input type="checkbox"/>	
27/ Conseil Syndical adhérent à l'ARC : <input type="checkbox"/>	
(1) Il ne faut PAS prendre le chiffre utilisé par les assurances : ce chiffre comprend le sous-sol, les parkings et parties communes. Méthode simple pour déterminer la surface habitable à partir du nombre de mètres carrés de votre appartement :	
a) additionner tous les millièmes généraux des appartements, bureaux, commerces et chambre de service (en excluant donc les caves, les parkings, les réserves)	
b) faire une règle de trois avec les millièmes de votre appartement [si vous ne connaissez pas la surface de votre appartement, demandez à un voisin qui a acheté il y a moins de cinq ans ; la surface est indiquée dans son acte de vente].	
Exemple : votre appartement fait 67,70 m <sup>2</sup> ; le nombre total des millièmes généraux (hors cave et parking) est de 8728. Les millièmes généraux de votre appartement sont de 103. La surface habitable de votre immeuble sera de : $SURFACE = 67,70 \times 8728 / 103 = 5737 \text{ m}^2$	

# Programme des mardis techniques et des jeudis thématiques du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020



## Les Mardis Techniques

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 Evènements de l'ARC accessible à partir du Portail de l'Adhérent ([www.leportail-deladherent.fr](http://www.leportail-deladherent.fr)) et en cliquant sur l'icône « Les Mardis Techniques ou les Jeudis Thématiques de l'Arc ».

Les frais d'inscription sont de 10 € par séance de formation et de 40 € pour le package de cinq séances. 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 DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°
<b>Mai 2020</b>					
5 mai 2020	Fuites, Humidité, infiltration, Dégat des Eaux	EXPERURBA	3h	14h30-17h30	18
12 mai 2020	Contrôle d'accès VIGIK	ANCOTEC URMET	1h30 1h30	14h30-16h00 16h00-17h30	19
19 mai 2020	Sécurité Incendie Recommandations Obligations	API MJL CONSULT	1h30 1h30	14h30-16h00 16h00-17h30	20
26 mai 2020	Energie Photovoltaïque / Autoconsommation / Audits énergétiques	STUDINNOV	3h	14h30-17h30	21
<b>Juin 2020</b>					
2 juin 2020	Les bornes de rechargement des véhicules électriques	BORNES RECHARGE SERVICES	3h	14h30-17h30	22
9 juin 2020	Solutions techniques et financières complètes (ingénierie financière, avance des aides, prêts)	ILE-DE-FRANCE ENERGIES	3h	14h30-17h30	23
16 juin 2020	Travaux et curage sur canalisations d'évacuations EU/EP/EV par procédé aux ultrasons	HYDROSONIC NUFLOW	1h30 1h30	14h30-16h0 16h00-17h30	24
23 juin 2020	Assurance Multirisques / Protection Juridique	Cabinet Isabelle OUDOT	3h	14h30-17h30	25
30 juin 2020	NF Habitat : une démarche qualité possible pour la rénovation ou l'exploitation de votre copropriété	CERQUAL	3h	14h30-17h30	26
<b>Juillet 2020</b>					
7 juillet 2020	Mardi multitechniques : Fibre optique / Réseaux électriques Sécurité Incendie		3h	14h30-17h30	27

### LES JEUDIS THÉMATIQUES DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°
<b>Mai 2020</b>					
7 mai 2020	Aménagement en entretien des espaces verts Décoration florale des cages d'escaliers	Projardins Zenvegetal	1h30 1h30	14h30-16h00 16h00-17h30	8
14 mai 2020	Désinsectisation, dératisation, désinfection	TZ3D	3h	14h30-17h30	9
21 mai 2020	Travaux financés par des CEE	LINHOME	3h	14h30-17h30	10
26 mai 2020	Convention collective des gardiens et employés d'immeuble	Mme. HADJADJ	3h	14h30-17h30	11

## LES JEUDIS THÉMATIQUES DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020 (suite)

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°
Juin 2020					
4 juin 2020	Diagnostics obligatoires Travaux de désamiantage et de déplombage	DC Ingénierie SPEBI	1h30 1h30	14h30-16h00 16h00-17h30	12
11 juin 2020	La sécurité électrique en IGH+parking couvert Les registres de sécurité connectés	BATISAFE BATIREGISTRE	3h	14h30-17h30	13
18 juin 2020	Mieux contrôler les accès à la copropriété grâce à la vidéosurveillance	MEDIA-ALARME	3h	14h30-17h30	14
25 juin 2020	Multi-techniques (porte de garage, revêtement de sol souple...)	DMT Lecomte FERMATIC	3h	14h30-17h30	15

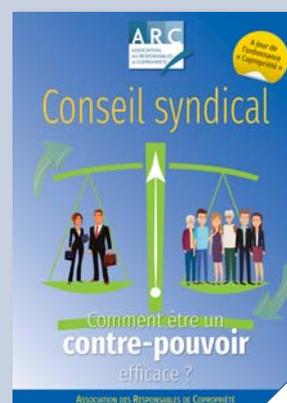
### Nouveau guide de l'ARC

#### Conseil syndical : Comment être un contre-pouvoir efficace ?

La loi du 10 juillet 1965 confère au conseil syndical une mission de contrôle et d'assistance du syndic qui s'explique notamment par le fait que ce dernier se trouve en conflit permanent entre défendre ses intérêts économiques et celles de la copropriété.

C'est dans ce cadre que cette loi qui a été renforcée par l'ordonnance copropriété du 30 octobre 2019 a renforcé les prérogatives du conseil syndical lui permettant d'être un véritable contre-pouvoir face au syndic.

Ainsi dans le cadre de ce guide sont présentés l'ensemble des pouvoirs du conseil syndical en expliquant comment les mettre en application et les préconisations pour prévenir ou réagir face aux abus des syndics. ■



### Sécurité incendie



**Question :** *Peut-on supprimer des équipements de sécurité incendie non obligatoires sur un plan réglementaire ?*

**La réponse de l'expert :**

Copropriété Services est sollicitée régulièrement par des responsables de copropriété qui se demandent s'ils sont obligés de remplacer des équipements de sécurité incendie tels les extincteurs ou les blocs autonomes qui sont en panne ou vétuste.

Prenons par exemple le cas des extincteurs. Ils ne sont obligatoires que dans les immeubles de grande hauteur (plus de 50 mètres) et ceux de 28 mètres comportant des locaux autres que d'habitation (cf. arrêté du 31 janvier 1986).

Afin de réaliser des économies, il peut être envisagé effectivement de ne pas remplacer des équipements qui ne sont pas justifiés par une obligation réglementaire.

Quels sont les risques encourus par la copropriété ?

En cas de sinistre et de recherche de la part de responsabilité de la copropriété, il peut être mis en avant par les compagnies d'assurance ou par les tribunaux que la suppression des équipements de sécurité incendie a dégradé le niveau de sécurité et donc la protection de la copropriété vis-à-vis du risque incendie. Deux situations sont à prendre en compte :

- si la question de pose en dehors de la réalisation de travaux de rénovation, il est recommandé de ne pas diminuer le niveau de sécurité en supprimant des équipements conformément aux termes de la circulaire du 13 décembre 1982.
- si la question se pose dans le cadre de la réalisation de travaux de rénovation, il faut prendre en compte le référentiel réglementaire qui s'applique actuellement et à minima être conforme au texte actuel. Dans ce cas, il faut faire une analyse de risque et il est possible de diminuer certaines dispositions mais en étant conforme à la réglementation actuelle.

**Question :** *Est-ce que les extincteurs qu'il faut obligatoirement installer pour les chaufferies et les locaux techniques des ascenseurs doivent être installés à l'intérieur des locaux ?*

**La réponse de l'expert :**

En théorie, ils doivent être à l'extérieur en dehors de la zone à risque. Le problème c'est que bien souvent pour des raisons de dégradation des équipements, ils sont mis à l'intérieur. Dans ce cas et à défaut, il faut une signalétique (à l'extérieur), indiquant qu'un extincteur se trouve dans le local et il faut le mettre tout de suite en entrant (pour qu'il soit rapidement accessible). Rappelons que si l'extincteur est à l'intérieur du local technique, sa maintenance est à la charge du prestataire et non de la copropriété. ■

## Convocation

# Assemblée Générale Extraordinaire et Ordinaire de l'ARC

**Mardi 23 juin 2020 à 17h00**

**(Enregistrement des adhérents et pouvoirs à partir de 16h30)**

**À l'Espace Charenton, 327 rue de Charenton, 75012 Paris**

**(Métro : Porte de Charenton)**

## ORDRE DU JOUR

### • Assemblée extraordinaire :

- ▶ Modification des statuts. (Création d'une nouvelle catégorie d'adhérent individuel type futur copropriétaire en VEFA ; primo-accédant, ...)

### • Assemblée ordinaire électorale :

- ▶ Approbation du rapport d'activité concernant l'année 2019
- ▶ Approbation du rapport financier concernant l'année 2019
- ▶ Approbation des comptes de l'exercice 2019 après lecture des rapports du Commissaire aux comptes
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice 2019
- ▶ Fixation du montant des cotisations

- ▶ Information sur l'avancement du programme d'actions pour l'exercice 2020
- ▶ Approbation du programme d'actions pour l'exercice 2020/2021
- ▶ Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2021
- ▶ Election des membres du Conseil d'administration<sup>(1)</sup>

Pour le Conseil d'Administration,  
Le Président, Gérard ANDRIEUX

<sup>(1)</sup> **Lettre de candidature** à envoyer au Président avant le 11 mai 2020 et **pouvoir** à retourner rempli avant le 20 juin 2020 (fiche à remplir – voir sur le site : pavé en haut : ARC NATIONAL - Vie de l'Association – AG juin 2020 et documents à imprimer) :

**A l'adresse suivante : G. Andrieux 14, quai de la Loire – 75019 Paris**

## À REMPLIR POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET ORDINAIRE DU MARDI 23 juin 2020

N° adhérent : Collectif \_\_\_\_\_ Individuel \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Nom de l'adhérent individuel : M<sup>r</sup>, M<sup>me</sup> \_\_\_\_\_

Nom du représentant du conseil syndical : M<sup>r</sup>, M<sup>me</sup> \_\_\_\_\_

Nom du syndic non professionnel : M<sup>r</sup>, M<sup>me</sup> \_\_\_\_\_

Autres situations : M<sup>r</sup>, M<sup>me</sup> \_\_\_\_\_

Ne pouvant assister à l'assemblée générale ordinaire du mardi 23 juin 2020, je donne pouvoir à :

M<sup>r</sup>, M<sup>me</sup> \_\_\_\_\_ avec pouvoir de substitution.

Date

Signature



Nota : les pouvoirs adressés au Président, Gérard Andrieux, seront considérés comme favorables aux résolutions portées à l'ordre du jour.

**Tous les documents annexés à l'ordre du jour sont à dispositions des adhérents sur le site de l'ARC à compter du 18 mai 2020.  
(Pavé en haut « ARC NATIONAL puis vie de l'association, puis AG juin 2020 et les documents à consulter)**

# 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 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

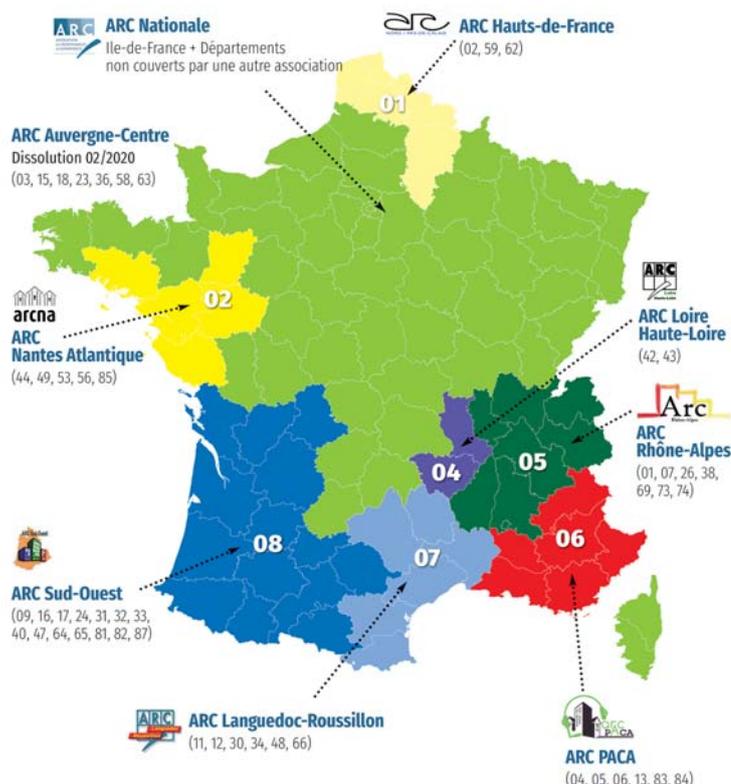
**Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66**

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	2018	0.89%	0.88%	+ historique sur le site
2018	981.8	988.1	987.5	988.2	2019	0.86%	0.87%	
2019	993.5	994.5	994.2	994.3	2020	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	1746		1715.75	1727.50	1730.75	

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												
2018 01/01/18, Coef de raccordt=	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 0.9251 - Nvel ind x coef =	98.9	101.4	103.5	105.1	102.1	98.6	101.7	101,0	101.4	101.8	102.9	105.4
2020 Anc Théorique	106.0											

• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www. indices.insee.fr ) 1565183 contrats d'ascenseur												
2017 01/01/09, Coef de Raccordt	118.5	118.5	118.6	118.7	118.8	119.0	119.1	119.3	119.5	119.7	119.9	120.0
2018 =1.43 - Nouv x coef =	120.2	120.5	120.8	121.0	121.4	121.7	122.0	122.2	122.5	122.7	123.0	123.3
2019 Ancien Théorique	123.7	124.0	124.3	124.6	124.8	125.0	125.3	125.4	125.6	125.8	123.0	

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur												
2018	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 (79% EBI + 21% TCH)	134.2	134.1	133.9	134.2	133.2	131.9	134.5	133.7	133.5	133.6	133.8	133.7
2020	133.2											

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur												
2018 (72%EBIQ + 20% TCH + 8%ICC)	127.8	128.3	128.8	128.9	129.3	129.8	130.9	131.4	131.7	132.6	131.7	130.4
2019	130.9	130.9	130.9	131.3	130.7	129.9	130.7	131.1	131.0	131.2	131.2	131.4
2020	131.1											

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur												
2018 (43% EBIQ + 47% TCH + 10% ICC)	126.2	126.6	126.9	127.4	127.8	128.5	129.3	129.5	129.3	130.1	129.1	128.4
2019	128.3	128.6	128.8	129.5	129.1	128.8	129.6	129.7	129.3	129.6	129.4	130.0
2020	129.5											

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur												
2018 01/01/18, Coef de raccordt =	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 0.9436 - Nouv ind x coef =	106.1	106.5	106.4	106.2	105.5	104.7	105.3	105.5	105.5	105.5	105.5	105.9
2020 Anc Théorique	105.6											

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur												
2018 01/01/18, Coef de raccrd t=	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 0.9455 - Nouv ind x coef =	107.8	108.3	108.1	107.8	106.8	105.6	106.5	106.8	106.7	106.6	107.5	107.0
2020 Anc Théorique	106.5											

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur												
2018 01/12/15, Coef de raooordt=	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 1.32873 Nouv x coef =	103.4	103.97	104.37	105.56	105.33	105.59	106.35	106.09	105.09	105.64	105.12	106.25
2020 Ancien Théorique	105.57	105.37										

• (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 2019**

**SMIC horaire** : au 1<sup>er</sup> janvier 2020 : 10,15 € x 151,67 h = 1.539,42 € / 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** : 1.15 €/lot principal **minimum 23 € brut maximum 160 € brut** (seulement pour les gardiens)

**Salaire fourni en nature** : logement et autres avantages.

**Logement** : suivant avenant n°100 applicable rétroactivement au 1<sup>er</sup> avril 2020 dès son extension. **Minimum logement au 1<sup>er</sup> janvier 2020 : 70,80 €** (maximum : 60 m<sup>2</sup>) Révisable sur paie de janvier : avec indice IRL 130.26 (4<sup>ème</sup> Trim 2019) **Catégorie logement** en €/m<sup>2</sup> à compter du 01/01/20 : 1 = 3,211 € - 2 = 2,535 € - 3 = 1,872 €

**Autre avantages** : (avenant n°95) **Electricité** : 55 kWh, soit 7.75 € **Gaz** : 92 kWh, soit 13.83 €  
 au 1<sup>er</sup> janv 2019 : 0,1491 €/kWh, **Chauffage** : 120 kWh, soit 18.04 € **Eau chaude** : 98 kWh, soit 14.73 €

valeur du point		valeur fixe	[ ( Coef hiérarchique	Issu de la pesée du poste, définissant un nombre de points
A	B	770,00 €	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
Recouvrement des charges de copropriété et Loi Justice	Martine WAKIN	Jeudi 2 avril 2020
La reprise comptable (réservée aux syndicats non professionnels)	Laurence VILSALMON	Jeudi 9 avril 2020
Installation d'ascenseur : modalités et répartition des charges	Laurence GUIHARD	Jeudi 23 avril 2020
La sécurité incendie	Pierre CAO DUC	Jeudi 26 avril 2020
La gestion des sinistres en copropriété	Emmanuelle WIRTH	Jeudi 30 avril 2020
Questions/Réponses aux syndicats non professionnels	Virginie GUIHARD	Jeudi 7 mai 2020
<b>Nouvelle réglementation : Individualisation des frais de chauffage</b>	Eric PALLU	Jeudi 14 mai 2020
<b>La rénovation des chaudières individuelles en copropriété</b>	Eric PALLU	Jeudi 28 mai 2020
<b>Comment préparer des campagnes de travaux ?</b>	Camille MOREL	Jeudi 4 juin 2020
<b>Convocation à l'assemblée générale</b>	Emmanuel JAUNEAU	Jeudi 11 juin 2020
<b>Tenue de l'assemblée générale</b>	Christophe GRAND	Jeudi 18 juin 2020
<b>La conclusion du contrat de location à usage d'habitation</b>	Karine ALVES	Jeudi 25 juin 2020
<b>Les contestations judiciaires suite à une assemblée générale</b>	Laura LIPPMANN	Jeudi 2 juillet 2020
<b>La gestion des contrats de travail des gardiens et employés d'immeuble</b>	Martine WAKIN	Jeudi 9 juillet 2020
<b>Savoir acter les décisions comptables prises en assemblée générale</b>	Laurence VILSALMON	Jeudi 16 juillet 2020

**ANNULÉES SUITE AU COVID-19**

**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 :

