

Association des Responsables de Copropriété
7, rue de Thionville
75019 PARIS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 SEPTEMBRE 2021

Rapport d'activité concernant l'année 2021 en cours

(Document approuvé par le Conseil d'Administration le 11 mai 2021)

1 - Introduction

Ce rapport a pour objet de présenter l'activité de l'ARC sur l'exercice 2021 pour le premier semestre en espérant que le second semestre ne comportera pas de mauvaises surprises mais plus tôt une améliorations des conditions de vie donc d'échanges entre nous avec l'assouplissement des mesures liées au covid-19.

2 - La gestion de la crise due au covid-19

Comme en 2020 nous avons poursuivis et améliorés les moyens techniques, humains et organisationnels pour maintenir le maximum de services aux adhérents.

Cela s'est traduit par l'usage généralisé du télétravail et du recours optimum aux vidéos conférence via internet qui ont connu un réel succès auprès de nos adhérents et membres de conseils syndicaux.

La revue trimestrielle à continuer à paraître sans retard. Les publications diverses n'ont pas diminué en quantité et qualité.

Les services offerts par la coopérative « Copropriété Services » ont pu être maintenu pour l'essentiel.

Le résultat, c'est que nos adhérents ainsi que les nouveaux venus semblent satisfaits puisque sur le plan de nos ressources financières l'année 2021 s'annonce au moins aussi bonne que 2020 et 2019.

3 – Les modifications législatives régissant la copropriété

Les copropriétaires doivent faire face à un tsunami de textes légaux et réglementaires qui modifient de façon substantielle le fonctionnement de la copropriété, des pouvoirs du conseil syndical, des modalités de convocation et de tenue d'assemblée générale.

L'évolution la plus importante qui n'est pas forcément une progression est l'entrée en vigueur du vote par correspondance qui permet à un copropriétaire de prendre part au vote à partir de l'envoi d'un formulaire et le super pouvoir donnée au conseil syndical par l'assemblée générale pour prendre des responsabilités dont financières démesurées ! Le bon côté, c'est la possibilité pour le président du conseil syndical d'engager une action judiciaire à l'encontre du syndic que ce soit en cas de faute ou de retard à la remise de documents réclamés.

A la suite à la Convention Citoyenne pour le Climat, l'ARC a été sollicitée par le gouvernement et les parlementaires concernant le projet de loi Climat et Résilience qui prévoit des dispositions spécifiques à destination des copropriétés.

En l'occurrence, il s'agit d'obliger toutes les copropriétés à réaliser un diagnostic technique accompagné d'un DPE afin d'établir un plan pluriannuel de travaux qui devra être soumis à l'assemblée générale. Le plan définitivement voté par les copropriétaires permettra de définir la cotisation annuelle du fonds travaux.

L'ARC milite pour que des dispositifs d'accompagnement soient mis en place, tels qu'un Plan Epargne Copropriété (PEC), le maintien du dispositif du PTZ ou de l'emprunt collectif.

En parallèle, la coopérative technique élabore un outil collaboratif qui permettra d'établir un diagnostic technique concerté entre les experts et le conseil syndical, en vue de présenter un plan pluriannuel de travaux supportable pour la copropriété. »

4 – Les perspectives d'action pour le deuxième semestre

Avec la maîtrise de l'épidémie de la covid-19, on peut espérer que la vie va retrouver progressivement son fonctionnement normal et que nous pourrons, à nouveau nous rencontrer normalement aussi bien à l'ARC pour du conseil, que lors du salon à l'automne et que pour les sessions de débat-formation. Mais aussi lors de rencontres des associations organisées par les municipalités où l'ARC, avec ses adhérents locaux pourront tenir un stand d'information. Les dernières initiatives réalisées montrent que cela est très apprécié des copropriétaires et membre de conseil syndical locaux et renforce notre association.

La diffusion par l'image notamment par les conseils synthétiques par thèmes sur notre site et les conseils par internet ont séduits un nombre important de nos adhérents et surtout ceux qui habitent en province nous obligeant à présent à pérenniser ce dispositif qui doit venir en complément des solutions standards (téléphone, consultation et formation physique).

Le conseil d'administration n'a pas souhaité poursuivre l'investissement pour venir en aide aux nombreux futurs copropriétaires qui achètent leur appartement, souvent pour la première fois (VEFA) car c'est un domaine très complexe qui aurait nécessité l'embauche de multiples compétences.

Par ailleurs, l'ARC développe actuellement un nouvel outil complet pour les syndics bénévoles qui va permettre de gérer l'intégralité des tâches administratives, comptables et financières. Notre crainte est que cette épidémie, qui a durée très longtemps, laisse trop de victimes économiques et que cela impacte nos copropriétés.

Déjà pour répondre à beaucoup de nos adhérents syndics non professionnels, nous allons élargir notre aide en commençant par renforcer le pôle d'aide à la comptabilité des petites copropriétés. Prendre en charge par Copropriété Services cet aspect de gestion, souvent repoussoir, devrait encourager de nouvelle adhésion à l'ARC de syndic bénévoles qui ne trouvent pas de syndics professionnels pour s'occuper de leur immeuble car trop peu de lots correspond à trop peu d'honoraires.

Pour le Conseil d'Administration, Le

Président,

Gérard ANDRIEUX