

La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Association des Responsables de Copropriété

N°123

1^{er} trimestre 2019

DROIT

Les réformes de la loi ELAN en matière de copropriété

(p. 20)

ACTUALITÉ

Les orientations des ordonnances sur le droit de la copropriété (p. 4)

DOSSIER

Les dix points à contrôler en matière de contrôle des comptes (p. 12)

DROIT

Les difficultés que pose le vote par correspondance (p. 24)

GESTION

Travaux de rénovation : comment financer le reste à charge ? (p. 37)

ÉDITORIAL

ACTUALITÉS

Les orientations des ordonnances sur le droit de la copropriété : troisième partie

Remaniement ministériel : un « super ministère » de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales

i Une action du ministère de la Cohésion des Territoires bien, mais largement insuffisante

ÉVÈNEMENTS

Rappel : Deuxième journée écolière pour exploiter les documents comptables de sa copropriété

Troisième journée écolière sur les contrats d'assurance et la gestion des sinistres en copropriété

Deux formations dispensées par l'ARC qui se dérouleront à la Mairie du 18^{ème} arrondissement de Paris

Nouveau colloque sur la mise en application de la loi ELAN en matière de copropriété

DOSSIERS

Les dix points à contrôler en matière de contrôle des comptes 12

i Confirmation du CFONB que le conseil syndical peut interroger la banque, avec tout de même une précision 15

Limiter ses charges en cas de fuite sur les canalisations de votre copropriété. Conseillers syndicaux, comment procéder ? 16

i Gel de la taxe carbone pour l'année 2019 17

g Contrôlez votre carnet d'entretien 17

VRAI/FAUX

Le vrai/faux sur la gestion des archives en copropriété 18

DROIT

Les réformes de la loi ELAN en matière de copropriété 20

Les difficultés que pose le vote par correspondance des résolutions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale 24

g Éviter une mise en concurrence inutile des contrats de syndics 27

Focus : Les principes de la location meublée touristique en copropriété 28

i Un CNTGI qui se transforme en ordre des professionnels 31

JURISPRUDENCES PRATIQUES :

La convocation d'une assemblée générale doit respecter les prescriptions quant à sa présentation, son délai et son contenu pour échapper aux sanctions 32

g Le président de l'assemblée générale n'est pas une potiche 33

3

GESTION

34

4

2019 : N'oubliez pas la mise à jour des données enregistrées sur le registre de l'immatriculation 34

4

Avez-vous calculé l'état de santé financière de votre copropriété ? 35

6

i Des virements au profit d'un autre compte bancaire que celui de la copropriété : FONCIA/EDENRED 35

7

Travaux de rénovation : comment financer le reste à charge ? 37

8

ASSURANCE

40

8

Extension de la garantie décennale aux travaux d'installation d'éléments d'équipement sur un immeuble existant 40

9

g Attention aux syndics courtiers en assurance 41

10

COPROPRIÉTÉ-SERVICES

42

11

Les Mardis Techniques de l'ARC. La programmation du 1^{er} trimestre 2019 42

12

VIE DE L'ASSOCIATION

43

12

Zoom sur les permanences de l'ARC 43

LE COIN DE L'EXPERT

44

Vos questions : les réponses de nos experts

• Le couple ni marié ni pacsé en location 44

• Est-il obligatoire de disposer d'un contrat de maintenance de portes automatisées de garage ? 44

• Les documents qui doivent impérativement être joints à l'ordre du jour 45

18

ADRESSES ARC RÉGIONALES

46

CHIFFRES ET INDICES

47

FORMATIONS

48

ANNEXES

• Calendrier 2019

• Catalogue des publications de l'ARC

• Dépliant sur le nouveau site internet de l'ARC

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 : Janvier 2019 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France - Crédit photos : ©123RF



Le numéro :

5 € pour les adhérents

6 € pour les non-adhérents

Abonnement annuel :

20 € (4 numéros) pour les adhérents

24 € (4 numéros) pour les non-adhérents

Aucun extrait de cette revue ne peut être reproduit ou enregistré par tous moyens de duplication quels qu'ils soient, électronique, mécanique, reprographique ou autre.

Toute reproduction, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation préalable de l'ARC, propriétaire des droits. © ARC 2019

Éditorial

Chères adhérentes, chers adhérents,

C'est avec un grand enthousiasme que nous abordons cette nouvelle année 2019.

Comme vous le constaterez à travers cette revue, les manifestations organisées pour vous ne manquent pas avec deux journées écolières (voir page 8 et page 9), un colloque sur les réformes de la loi ELAN en matière de copropriété (voir page 11) et deux formations qui se dérouleront à la mairie du 18^{ème} arrondissement de Paris, sous le patronat du maire (voir page 10).

Pour ne pas oublier les événements et l'ensemble des dates importantes de l'ARC, vous trouverez en annexe de la revue un calendrier 2019.

Mais encore, au cours du mois de janvier sera mis en ligne le nouveau site internet de l'ARC qui est en rupture totale avec l'ancien, offrant une nouvelle ergonomie et un moteur de recherche des articles innovant qui se veut plus intuitif et pertinent. Vous trouverez en annexe une présentation du site et de ses évolutions.

Le meilleur pour la fin, après vingt-cinq ans dans la rue Joseph Python, l'ARC va déplacer son siège social au 7 rue de Thionville, 75019, Paris, pour emménager dans 760 m². C'est votre « maison » et dès les beaux jours nous inaugurerons ensemble ces nouveaux locaux ! (voir le plan ci-contre)

Cela permettra de recevoir les adhérents dans des bureaux plus spacieux, ainsi que d'organiser plus fréquemment des formations, sachant que deux salles seront consacrées uniquement à cet effet.

Certains se posent sûrement la question de savoir si nous avons acheté dans une copropriété, la réponse est oui !

Pour le moment, les relations avec le syndicat professionnel sont cordiales.

Le déménagement est prévu du mercredi 23 janvier à 13h00 au lundi 28 janvier inclus.

Par conséquent, l'ARC sera fermée pendant cette période, ce qui n'empêchera pas pour autant les juristes et techniciens de répondre par mail aux questions qui leur auront été posées.

L'année 2019 part donc sur les chapeaux de roues sachant d'autant plus qu'elle sera stratégique pour les copropriétés.

En effet, tout d'abord, nous avons les décrets d'applications des dispositions de la loi ELAN qui doivent être rédigés, entraînant de lourdes négociations entre les ministères, les professionnels et l'ARC.

L'un des points qui va sans aucun doute créer des frictions est la fixation du montant minimal de pénalités en cas de retard du syndicat à la remise des pièces demandées par le conseil syndical.

En parallèle, nous devons continuer le travail engagé depuis plus d'un an sous l'égide du ministère de la Justice concernant les ordonnances sur le droit de la copropriété, adoptées définitivement par la loi ELAN. Il est maintenant question d'entrer dans le détail de chacune des dispositions évoquées lors de nos précédentes réunions (voir page 20).

RAPPEL : L'ARC sera fermée du mercredi 23 janvier à 13h jusqu'au lundi 28 janvier inclus.

Quai de la MARNE



A. R. C.

Plan des locaux
à Paris 19^{ème}

Cet édito serait incomplet si je ne rappelais pas la catastrophe survenue à Marseille, avec l'effondrement de trois immeubles, dont un en copropriété, qui doit nous interroger sur les exigences en matière d'entretien et de rénovation des immeubles privés et plus généralement de leur administration.

C'est dans ce sens que l'ARC a saisi le ministre chargé de la Ville et du Logement pour réactiver notre demande d'analyse globale de la situation, afin d'aboutir à des mesures concrètes qui deviennent urgentes et qui permettront de répondre aux différents enjeux auxquels les copropriétés doivent faire face.

C'est sur ce programme bien fourni que je souhaite, au nom du Conseil d'Administration, des salariés et des bénévoles nos meilleurs vœux pour l'année 2019, aussi bien à l'ARC qu'à ses adhérents. ■

Gérard Andrieux
Président de l'ARC



Les orientations des ordonnances sur le droit de la copropriété : troisième partie

En parallèle de la loi ELAN qui a introduit plusieurs réformes importantes en matière de droit de la copropriété (voir page 20), l'ARC continue d'intervenir dans les commissions de travail présidées par la Chancellerie au sujet de la rédaction des futures ordonnances.

En effet, l'article 215 de la loi ELAN a maintenu deux ordonnances.

La première consiste à redéfinir le champ d'application de la loi sur la copropriété. Ses dispositions entreront en application au plus tôt le 1^{er} juin 2020.

La seconde ordonnance a pour objet de réécrire un code de la copropriété avec une partie législative et réglementaire. Cette dernière devrait entrer en vigueur dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la loi ELAN, intervenue le 23 novembre 2018.

A travers les précédentes revues, nous avons mis en exergue les différents points qui ont été abordés lors des dernières réunions comme les modalités de convocation de tenue d'assemblée générale, les pouvoirs du conseil syndical, l'évolution du contrat type, la gestion des petites et des grandes copropriétés...

En septembre dernier, l'ARC a participé à la quatrième réunion de travail à laquelle assistaient entre autres les présidents des chambres professionnelles.

A travers ce dossier, nous allons présenter les principales réflexions évoquées en mettant en exergue les points de convergence et de divergence qu'il y a pu y avoir entre notre association et les chambres professionnelles, sachant que ces dernières ne parlaient pas d'une même voix.

I. LA MISE EN PLACE DU FONDS TRAVAUX

Si l'ensemble des intervenants considère le fonds travaux comme une évolution

importante permettant une meilleure gestion prévisionnelle des travaux, sa mise en place provoque néanmoins de nombreuses interrogations.

Une des difficultés majeures est l'utilisation effective du fonds travaux appelé en clé générale pour une opération qui relève d'une clé spéciale.

qu'elle ne soit abordée au cours de l'assemblée générale.

Si juridiquement cette approche est recevable puisque par définition la loi cadre le montant minimal, les modalités d'appels de fonds et même le placement des sommes, il nous paraît néanmoins essentiel de discuter chaque année des sommes qui seront affectées au fonds travaux.

Les copropriétaires doivent prendre conscience de l'intérêt d'abonder une réserve travaux qui soit adaptée aux besoins de la copropriété et non se limiter aux 5 % légaux

Cela pour une raison simple, les copropriétaires doivent prendre conscience de l'intérêt d'abonder une réserve travaux qui soit adaptée aux besoins de la copropriété et non se limiter aux 5 % légaux, considérant ce dispositif comme une nouvelle charge qui leur est imposée.

Par ailleurs, l'ARC a insisté sur une aberration de la loi au sujet du montant minimal du fonds travaux qui est fixé à partir du budget prévisionnel.

Or, non seulement il n'y a pas de corrélation entre le budget prévisionnel et les besoins de travaux, mais en plus, il est impératif que les copropriétés enclenchent une politique de baisse des charges (sachant qu'elles ont augmenté de près de 40 % en dix ans), ce qui mécaniquement entraînerait une baisse de la dotation du fonds travaux qui est déjà sous-évalué.

C'est pour cela que nous réclamons un meilleur encadrement du fonds travaux en prévoyant que celui-ci ne soit plus déterminé en fonction du budget prévisionnel mais de la réalité des travaux à réaliser sur les dix prochaines années.

Mais encore, l'ARC a pu mettre en exergue à travers son Observatoire PATrimonial des Copropriétés (OPAC) qu'en réalité les

Ce point est à présent traité par l'article 204 de la loi ELAN qui précise bien que l'affectation doit « tenir compte de l'existence des parties communes spéciales ou de clés de répartition des charges. »

Autrement dit, le fonds travaux ne pourra pas être affecté de manière arbitraire mais devra respecter la clé de répartition des travaux votés.

Le point de divergence entre notre association et les chambres professionnelles part du fait que la grande majorité des copropriétés a limité la dotation du fonds travaux au taux minimal légal de 5 % du budget prévisionnel.

Face à ce constat, les chambres professionnelles demandent que la question de la cotisation du fonds travaux ne soit plus systématiquement proposée à l'ordre du jour mais appelée chaque année sans

appels du fonds travaux réalisés auprès des copropriétaires ne permettraient pas de constituer une réserve travaux, sachant qu'ils sont bien souvent détournés pour compenser les impayés de charges.

Autrement dit, le fonds travaux permet de renflouer la trésorerie de la copropriété et non d'épargner des sommes en vue de financer des travaux.

Un autre point évoqué par l'ARC est que le fonds travaux doit être mieux sécurisé et par conséquent être détenu par un organisme extérieur au syndic qui débloquent les fonds uniquement sur présentation du procès-verbal de l'assemblée générale votant l'affectation du fonds travaux.

Bien évidemment, cette préconisation n'est pas soutenue par les chambres professionnelles qui d'un côté évoquent une surprime de leur assurance de garantie financière due aux fonds travaux et de l'autre refusent qu'ils soient gérés par un organisme tiers.

II. LA PLACE DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL EN COPROPRIÉTÉ

Là aussi, le constat est unanime, même si sur le principe la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) est considérée comme un outil indispensable à la bonne programmation prévisionnelle des travaux en copropriété, sur le terrain les offres et surtout les rendus sont non seulement disparates mais surtout médiocres.

Pour la plupart, il s'agit d'un vulgaire rapport qui est un copier-coller n'apportant aucune plus-value ni pour le conseil syndical, ni pour les copropriétaires, ni pour le syndic.

Il est donc nécessaire de redéfinir le cadre juridico-technique du DTG ainsi que la qualification des différents professionnels qui doivent intervenir dans sa réalisation.

Il semble que « la solution » architecte-thermicien ne soit pas un binôme homogène mais surtout qu'elle ne traite pas de l'ensemble des points qui doivent être étudiés, comme l'aspect financier.

Par conséquent, il nous paraît nécessaire de redéfinir ce que doit comporter le DTG

et surtout comment il doit se réaliser pour éviter qu'il ne soit considéré par les copropriétaires comme un diagnostic coûteux imposé et qui n'apporte aucune plus-value pour leur immeuble.

III. LA TENUE COMPTABLE

Beaucoup d'association (dont l'ARC ne fait pas partie) ont réclamé la dispense d'une tenue comptable normalisée pour les petites copropriétés ou celles gérées en syndic bénévole.

“
L'ARC considère que l'exigence d'une tenue de documents comptables règlementés est la seule garantie de pouvoir bien contrôler les comptes et d'assurer un transfert de la gestion de la copropriété vers un autre syndic
”

Leur argument est de considérer que les copropriétaires ne comprennent pas les annexes comptables et que les syndics non professionnels ont des difficultés à tenir la comptabilité telle que prévue par le décret et l'arrêté comptable du 14 mars 2005.

Si on peut admettre que certains documents peuvent être allégés, l'ARC considère, quant à elle, que l'exigence d'une tenue de documents comptables règlementés est la seule garantie de pouvoir non seulement bien contrôler les comptes, mais aussi d'assurer un transfert de la gestion de la copropriété vers un autre syndic.

Par conséquent, nous ne voulons pas entrer dans une approche démagogique

qui consisterait à considérer qu'à partir du moment où une tâche paraît compliquée, il faut absolument la supprimer au risque de perdre en efficacité et en transparence.

A ce titre, nous souhaitons maintenir l'obligation pour le syndic de joindre à l'ordre du jour les annexes comptables avec peut-être la suppression de la deuxième annexe qui présente les comptes de gestion de l'exercice clos, sachant que l'annexe 3 a le même objet mais distingue les charges par clé de répartition.

Autre point évoqué, les chambres professionnelles souhaiteraient que le seuil du montant de l'avance de trésorerie ne soit plus à 1/6^{ème} du budget prévisionnel mais à un quart.

Autrement dit, permettre un abondement de l'avance de trésorerie beaucoup plus important afin de pouvoir appeler le budget prévisionnel non plus de manière trimestrielle mais mensuelle.

L'ARC a alors expliqué d'une part que la loi du 10 juillet

1965 permettait déjà de procéder aux appels de fonds de manière mensuelle (article 14-1 dernier alinéa), ne justifiant aucune évolution de la loi, et d'autre part qu'une augmentation de l'avance de trésorerie ne serait ni plus ni moins qu'une nouvelle charge inutile que devraient supporter les copropriétaires.

Enfin, a été abordée la mise en place d'appels de fonds règlementés.

L'ARC a démontré que les appels de fonds envoyés par les syndics étaient peu, voire incompréhensibles, ne permettant pas aux copropriétaires de vérifier les sommes qui leur sont réclamées.

Cela est d'autant plus complexe lorsqu'il s'agit des appels de régularisation des charges.

La loi ELAN a introduit plusieurs réformes importantes en matière de droit de la copropriété



Pour corriger cet écart, il nous semble donc indispensable d'imposer un modèle type d'appels de fonds dans lequel seront indiqués non seulement les quotes-parts des comptes d'avance ou fonds travaux rattachées aux lots mais aussi et surtout l'ensemble des informations nécessaires pour contrôler les sommes à payer et celles versées.

IV. LES EMPRUNTS DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Malgré les différents dispositifs en matière d'emprunt collectif, le constat est que les copropriétés ont des difficultés pour les mettre en place.

Cela est d'autant plus compliqué lorsque l'immeuble présente des impayés importants sachant que par mesure de sécurité les organismes tardent, voire refusent d'accepter l'emprunt.

La situation devient encore plus complexe lorsqu'il s'agit de souscrire un Prêt collectif à Taux Zéro (PTZ) qui, à vrai dire, est devenu quasiment impossible.

Selon les organismes bancaires, il semble que ce dispositif soit non seulement trop coûteux, du fait de l'obligation de la prise d'une caution, mais aussi compte tenu des exigences du gouvernement pour débloquer les contreparties.

Or, ce dispositif reste un outil essentiel pour les copropriétés leur permettant de

pouvoir engager des travaux importants et ambitieux comme un ravalement avec isolation ou un changement de chaudière.

A la suite de cette quatrième réunion de travail, il semble que le Gouvernement nous fera un état sur la restitution des échanges et des points sur lesquels il y a eu des convergences et des divergences pour ensuite traiter en détail chaque disposition de la future ordonnance.

Comme on peut le constater, nous ne sommes qu'au début d'un long travail qui imposera une rigueur particulière pour notre association, ce qui fait partie de notre ADN. ■

Remaniement ministériel : un « super ministère » de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales

A lors que le Président de la République voulait un ministre de la Cohésion des Territoires qui englobait la politique du logement, fort est de constater que sa stratégie a évolué avec la nomination de trois ministres différents au sein d'un même ministère.

Reprécisons les changements opérés par le remaniement ministériel du 16 octobre dernier et surtout la stratégie politique que cela implique.

I. UN MINISTÈRE À TROIS ÉTAGES

A présent, le ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales se constitue de la façon suivante :

- Jacqueline Gourault : **ministre de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales.**
- Julien Denormandie : anciennement secrétaire d'Etat à la Cohésion des Territoires devient **ministre chargé de la Ville**

et du Logement. C'est donc avec lui (et le ministère de la Justice) que seront abordées les évolutions en matière de droit sur la copropriété.

- Sébastien Lecornu : anciennement secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Transition Ecologique et Solidaire devient **ministre chargé des Collectivités Territoriales** auprès de la ministre Jacqueline Gourault.

Comme on peut le constater, il s'agit en réalité d'un « super ministère » organisé en strates où l'on retrouve le secteur du logement en parallèle de celui des rela-

tions avec les collectivités territoriales.

Il semble donc que le Gouvernement souhaite que la politique du logement, du moins sur des questions stratégiques, soit traitée à une échelle territoriale afin de mieux adapter les actions à mener.

C'est d'ailleurs dans ce sens que Jacques Mézard, ancien ministre de la Cohésion des Territoires, a présenté le 10 octobre dernier son plan « Initiative copropriétés », dans lequel il indique vouloir négocier des plans d'actions sur la base d'une approche territorialisée et partagée avec les collectivités.

Ceci étant, au niveau national, il est important que ce ministère ait une vision claire des enjeux que devront affronter les copropriétés au cours des prochaines années avant que d'autres obligations à leur égard ne soient promulguées.

C'est dans ce sens que nous avons sollicité une réunion de travail avec le ministre chargé de la Ville et du Logement.

II. NE PAS CONFONDRE VITESSE ET PRÉCIPITATION

Si nous rejoignons le Gouvernement sur sa volonté d'accélérer la rénovation y compris énergétique des copropriétés, cela ne doit pas pour autant se faire n'importe comment.

En effet, il est au préalable indispensable de définir une politique claire et cohérente dans le temps, adaptée aux capacités techniques et financières des syndicats des copropriétaires.

Pour mémoire, à travers nos deux observatoires des charges et patrimonial, il a été relevé, au cours des dix dernières années, une augmentation significative des dépenses de copropriété (près de 40 %), ce qui a entraîné leur fragilisation, notamment en matière d'investissement de travaux.

C'est dans ce cadre que nous allons tout d'abord présenter au ministre chargé de la Ville et du Logement les divers blocages rencontrés dans les copropriétés, avant que ce dernier ne fasse une surenchère d'obligations qui grèveront davantage les finances des copropriétés.

De plus, nous exposerons l'incohérence

“
Il est important que ce ministère ait une vision claire des enjeux que devront affronter les copropriétés au cours des prochaines années avant que d'autres obligations à leur égard ne soient promulguées
”

des pouvoirs publics en matière de rénovation et de transition énergétique des copropriétés.

A titre d'illustration, voici trois dispositions légales qui ont ensuite été contredites par trois autres mesures :

1. La loi du 16 juillet 2013 qui impose de réaliser un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots équipés en chauffage collectif.
2. La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 qui prévoit l'obligation de travaux embarqués impliquant que lorsque l'assemblée générale vote des travaux d'entretien qui ont un volet énergétique, elle doit impérativement les intégrer.
3. La loi ALUR du 24 mars 2014 qui réduit la majorité nécessaire pour faire voter des travaux de rénovation énergétique.

Viennent ensuite trois mesures contradictoires :

1. La loi ALUR du 24 mars 2014 qui impose de présenter à l'ordre du jour la réalisation d'un diagnostic technique global qui bien souvent implique de refaire

une étude énergétique du bâtiment, ce qui constitue un doublon avec l'obligation de réaliser un audit énergétique.

2. La loi relative à la Transition Énergétique du 17 août 2015 qui contraint à installer des compteurs thermiques ou des répartiteurs de frais de chauffage, dissuadant alors de voter des travaux de rénovation énergétique permettant la baisse des consommations.
3. La loi ELAN de 2018 qui rehausse la majorité en assemblée générale pour voter des travaux de rénovation énergétique, limitant alors leur déploiement.

Cette instabilité ne permet pas au syndicat des copropriétaires de définir une stratégie pluriannuelle sans avoir l'assurance qu'elle ne sera pas contrariée par de nouvelles obligations légales ou réglementaires.

C'est dans ce cadre que nous avons demandé au ministre chargé de la Ville et du Logement de lancer une réflexion globale sur l'administration prévisionnelle des copropriétés afin que soit définie une réelle stratégie nationale qui sera à la hauteur des enjeux. ■



UNE ACTION DU MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES BIEN, MAIS LARGEMENT INSUFFISANTE

Le 10 octobre dernier, le Ministre de la Cohésion des Territoires a présenté sa stratégie nationale d'intervention pour les copropriétés fragiles ou dégradées.

Ce plan concerne 700 copropriétés en difficulté pour lesquelles ont été débloqués 2,5 milliards d'euros sur dix ans.

Si nous pouvons acter cette mobilisation, nous sommes néanmoins contraints de sonner l'alerte sur l'insuffisance du dispositif qui n'est en réalité qu'une solution palliative d'urgence, ne traitant pas le fond du problème.

En effet, la situation est beaucoup plus inquiétante puisque l'ensemble des copropriétés françaises bascule lentement mais sûrement dans la fragilité avec une absence quasi totale d'entretien du bâti et des équipements collectifs.

Les derniers événements qui se sont déroulés à Marseille témoignent de l'ampleur du phénomène.

Pour avoir plus d'informations à ce sujet, vous pouvez accéder à l'article sur notre site à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/mjq ■

Rappel : Deuxième journée écolière pour exploiter les documents comptables de sa copropriété

Le **mardi 22 janvier 2019** se tiendra à l'**Espace Charenton** de **9h00 à 18h00** la deuxième journée écolière portant sur le thème : « Comment exploiter les documents comptables de sa copropriété ».

Cette formation est stratégique sachant qu'elle permettra aux conseillers syndicaux de pouvoir mieux contrôler les comptes de leur copropriété et d'identifier les anomalies et les tours de passe-passe comptables du syndic.

Cette formation s'adresse en premier lieu aux personnes n'ayant pas ou peu de connaissances comptables, sachant que seront abordées en début de séance les notions clés à connaître pour ensuite étudier la lecture du grand livre ou des annexes comptables.

Comme nous le constaterons, cette technique permet de retrouver des sommes dormantes se situant dans la comptabilité et qui peuvent être affectées soit au crédit des copropriétaires, soit au financement de travaux.

Chaque participant disposera d'une table individuelle lui permettant de déposer son matériel ou de prendre des notes.

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

Compte tenu des frais qu'impliquent l'organisation de cette journée - notamment de logistique - un coût de participation de 30 euros est demandé, soit 4,20 €/l'heure.

Une préinscription est nécessaire afin de vérifier la disponibilité des places restantes.

Dès réception du coupon (voir ci-dessous) et dans la mesure des places disponibles, un mail de confirmation vous sera transmis. ■

Plan d'accès à l'Espace Charenton : 327 rue de Charenton, 75012 Paris

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

En Tram T3 : Station : Porte de Charenton

En bus : Ligne PC 2 - Arrêt : Porte de Charenton

Ligne 87 - Arrêt : Charenton jardinier

Ligne 111 - Arrêt : Porte de Charenton

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



COUPON DE PREINSCRIPTION

Le programme de cette journée est le suivant :

► **9h00 à 9h25**

- Accueil et remise du guide pratique

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

- Définition des termes comptables
- Présentation de la nomenclature comptable et de ses implications
- Démonstration du concept de double écriture

► **De 12h30 à 14h00**

- Pause

► **De 14h00 à 16h00**

- Lecture et exploitation du grand livre
- Analyse des annexes comptables
- Focus sur les abus comptables les plus fréquemment constatés

► **De 17h00 à 18h00**

- Questions/Réponses entre « professeur-élèves »

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

Nom : Prénom :

Mail :

N° de téléphone :

Type d'adhésion :

- Conseil Syndical Syndic bénévole
 Autre

Niveau en comptabilité :

- Débutant Passable
 Confirmé

Coupon à retourner :

Association des Responsables de Copropriété
27, rue Joseph Python - 75020 Paris

Troisième journée écolière sur les contrats d'assurance et la gestion des sinistres en copropriété

Les consultations liées au domaine de l'assurance suscitent de nombreuses et importantes interrogations de la part de nos adhérents, sachant qu'il s'agit d'une discipline complexe qui peut représenter des enjeux financiers importants.

Les sujets abordés sont variés : la gestion des sinistres, les garanties en cas de travaux, la recherche de responsabilité de la copropriété ou d'un copropriétaire, l'intérêt ou la mise en œuvre d'un contrat de protection juridique ou d'assurance dommages-ouvrage, etc.

A cela s'ajoute l'analyse des contrats d'assurance en tout genre proposés par les syndicats ou leurs filiales qu'il est indispensable d'étudier de très près avant de les soumettre au vote de l'assemblée générale.

Face à ces enjeux, en parallèle des possibilités de consultations assurantielles proposées aux adhérents, l'ARC organise sa troisième journée écolière qui sera consacrée aux contrats d'assurance et à la gestion des sinistres.

I. UNE JOURNÉE À NE MANQUER SOUS AUCUN PRÉTEXTE

Depuis le 1^{er} juin 2018 la convention CIDRE (Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à recours en dégâts des Eaux) a été substituée par la convention IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble).

Celle-ci prévoit de nouvelles règles en matière de gestion des sinistres en cas de dégât des eaux ou d'incendie que le conseil syndical et les syndicats bénévoles doivent impérativement connaître.

A cela s'ajoutent des concepts-clés à connaître tels que les garanties, la franchise, les pertes indirectes ou encore le taux de sinistralité de l'immeuble.

Pour permettre à nos adhérents d'avoir les connaissances nécessaires, l'ARC organise une troisième journée écolière à ne surtout pas manquer qui reprend l'ensemble des notions à maîtriser en matière d'assurance concernant aussi bien les contrats, la gestion des sinistres ou les garanties en matière de travaux.

Cette journée sera assurée par une formatrice qualifiée, experte dans ce domaine, afin de permettre à tout public, y compris novice, de maîtriser l'ensemble des sujets, même ceux qui peuvent paraître complexes.

L'ensemble de la formation sera projeté sur écran géant permettant un suivi optimal de la formation.

Trois thèmes seront abordés :

- Les différents contrats d'assurance et les points de vigilance.
- La gestion des sinistres et l'intervention de l'expert.
- Les garanties en matière de travaux.

II. OÙ ET QUAND ?

Cette troisième journée écolière se déroulera **le jeudi 21 mars 2019 à l'Espace Charenton, au 327 rue de Charenton, 75012, Paris de 9h30 à 18h00 avec une pause de 13h00 à 14h00.**

Cette journée est incluse dans le prix de l'adhésion, n'impliquant aucun frais de participation supplémentaires.

Néanmoins, une préinscription est nécessaire. Pour cela il suffit de compléter le coupon ci-dessous, et de l'envoyer à l'ARC au 27 rue Joseph Python, 75020, Paris.

Vous verrez, vous ne serez pas déçus par cette troisième journée écolière qui a déjà fait l'objet d'un test réussi auprès des salariés de l'ARC. ■

COUPON DE PREINSCRIPTION

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

Nom : Prénom :

Mail :

N° de téléphone :

Type d'adhésion :

Conseil Syndical

Syndic bénévole

Autre

Coupon à retourner :

Association des Responsables de Copropriété
27, rue Joseph Python - 75020 Paris

Deux formations dispensées par l'ARC qui se dérouleront à la Mairie du 18^{ème} arrondissement de Paris

Depuis plusieurs années, la Mairie du 18^{ème} arrondissement de Paris se mobilise pour répondre aux questions et aux attentes des copropriétaires.

A ce titre, plusieurs dispositifs ont été mis en place, y compris avec l'ARC, comme le Forum de l'Habitat, un guide sur la mixité entre les copropriétés et les commerces, notamment sur les problématiques liées au bruit, ou encore la mise en place de consultations juridiques à destination des copropriétaires...

A présent, la Mairie du 18^{ème} a sollicité l'ARC pour organiser deux formations sur des thèmes stratégiques liés à la copropriété.

I. COMMENT BIEN PRÉPARER LE CONTRÔLE DES COMPTES

Que l'on soit copropriétaire ou conseil syndical, il est indispensable de contrôler les comptes de la copropriété tenus par son syndic professionnel.

A ce titre, la loi du 10 juillet 1965 qui régit le fonctionnement de la copropriété a prévu des dispositions très claires qui donnent des droits aux copropriétaires et au conseil syndical pour mener à bien cette tâche.

Dans le cadre d'une formation qui se déroulera **le mercredi 30 janvier 2019 de 18h30 à 20h30**, seront abordés l'ensemble de ces dispositifs légaux ainsi que la procédure à suivre pour vérifier aussi bien la comptabilité de la copropriété que la répartition des charges individuelles.

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

Compte tenu du fait que cette soirée est organisée par la Mairie du 18^{ème} arrondissement de Paris, l'accès est ouvert à tout copropriétaire avec tout de même une priorité pour les adhérents de l'ARC qui doivent s'inscrire au préalable au : **01 40 30 12 82**.

L'accès à cette formation est totalement gratuit sachant que les frais sont pris en charge par la Mairie du 18^{ème} et par l'ARC.

II. COMMENT BIEN PRÉPARER L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE SA COPROPRIÉTÉ

L'assemblée générale est un moment crucial dans lequel sont votées toutes les décisions qui auront un impact direct sur l'organisation et sur les finances de la copropriété.

Il est donc indispensable aussi bien pour les copropriétaires que pour les conseillers syndicaux de connaître leurs droits en matière de proposition de questions à l'ordre du jour, de vote et de contestation d'assemblée générale.

A travers une formation qui se déroulera **le mardi 5 mars 2019 de 18h30 à 20h30**, l'ensemble de ces points sera abordé

ainsi que les dérives les plus fréquemment constatées afin de les prévenir et de les éviter.

Cette soirée sera assurée par une juriste spécialisée dans le droit de la copropriété et des assemblées générales, Mme Karima Ben Ahmed.

Comme pour le point précédent, cette soirée est organisée par la Mairie du 18^{ème} arrondissement de Paris.

L'accès est donc ouvert à tout copropriétaire avec tout de même, là aussi, une priorité pour les adhérents qui doivent s'inscrire au préalable au : **01 40 30 12 82**.

Pour les mêmes motifs que le point précédent, cette formation est totalement gratuite.

Inscrivez-vous le plus vite possible sachant que les places sont extrêmement limitées, compte tenu de la superficie de la salle. ■



Deux formations dispensées par l'ARC qui se dérouleront à la Mairie du 18^{ème} arrondissement de Paris

Nouveau colloque sur la mise en application de la loi ELAN en matière de copropriété

Après la journée écolière qui se déroulera le 22 janvier 2019 sur « Comment analyser les documents comptables » et la formation assurantielle qui se tiendra le 21 mars 2019, l'ARC organisera un nouveau colloque le 8 avril 2019, après-midi.

Le sujet sera brûlant puisqu'il concerne :

LA MISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

I. UNE PRÉSENCE INDISPENSABLE

Grâce particulièrement à l'intervention de l'ARC, plusieurs réformes importantes liées au droit de la copropriété ont pu être intégrées dans la loi ELAN alors qu'initialement ce thème ne devait pas être abordé, sachant qu'il serait traité dans le cadre de deux ordonnances. (voir page 4).

Notre principal argument pour réclamer le vote immédiat de mesures auprès des parlementaires est les difficultés rencontrées dans l'administration des copropriétés et plus particulièrement celles du conseil syndical pour assurer ses fonctions de contrôle à l'égard du syndic.

La conséquence directe est que les dispositions adoptées balayent l'ensemble du spectre de la copropriété : pouvoirs du conseil syndical, tenue de l'assemblée générale, gestion du recouvrement des charges, travaux...

Parmi ces mesures on retrouve des fausses bonnes réformes demandées par le Gouvernement qui risquent d'entraîner des blocages en assemblée générale, voire, pire, des recours judiciaires.

Il est donc essentiel pour les adhérents de l'ARC d'avoir une maîtrise de l'ensemble de ces nouvelles dispositions, notamment pour savoir comment les mettre en œuvre et aussi pour prévenir les éventuelles difficultés qu'elles pourront entraîner.

II. UN COLLOQUE GRATUIT RÉSERVÉ AUX ADHÉRENTS COLLECTIFS DE L'ARC

Pour permettre à nos adhérents de suivre la formation dans de bonnes conditions, cet évènement se déroulera à :

**l'Espace Charenton,
325 rue de Charenton, 75012, Paris,
le lundi 8 avril de 14h00 à 18h00.**

Cette demi-journée d'informations est réservée exclusivement aux adhérents collectifs de l'ARC à jour de leur cotisa-

tion. L'entrée gratuite pourra se faire dès 13h30 sur présentation du numéro d'adhérent.

Au cours de cet après-midi, toutes les nouvelles dispositions de la loi ELAN concernant la copropriété seront présentées en faisant un focus sur les évolutions législatives et sur nos préconisations pour une mise en application efficace.

Les adhérents pourront formuler leurs questions à la fin de chaque point.

Un évènement à ne surtout pas manquer. A vos agendas ! ■



Les dix points à contrôler en matière de contrôle des comptes

Le contrôle des comptes de fin d'exercice est l'une des missions essentielles du conseil syndical. C'est grâce à cette action qu'il est possible d'identifier des erreurs de saisie, des mauvaises imputations comptables ou encore des factures abusives ou illégales qui grèvent les comptes de la copropriété.

Il est donc essentiel que le conseil syndical s'organise tout d'abord en interne puis ensuite avec le syndic pour que la réunion de contrôle des comptes se fasse de manière efficace.

Cela est d'autant plus important si le conseil syndical sait pertinemment que le syndic a une gestion de la copropriété qui manque de transparence, voire qui est opaque.

A travers ce dossier, nous n'allons pas entrer dans le détail des différents contrôles comptables à réaliser mais nous allons nous focaliser sur le rétroplanning et les tâches principales à entreprendre.

I. FIXER UNE DATE DE RÉUNION DE CONTRÔLE DE COMPTES AVEC LE SYNDIC AVEC DES DOCUMENTS À JOUR

Le contrôle des comptes impose de convenir d'une date de réunion de travail avec le syndic.

Celle-ci peut prendre plusieurs heures sur une ou plusieurs journées selon la taille de la copropriété et peut demander l'intervention de plusieurs responsables de services du cabinet.

Par conséquent, le conseil syndical doit, bien en amont, fixer la ou les dates de contrôle des comptes qui se réaliseront au sein de l'agence, ainsi que le personnel du cabinet qui sera sollicité pour apporter des précisions ou informations complémentaires.

Il peut s'agir bien évidemment du comptable et du gestionnaire, mais aussi du responsable du service contentieux, de la gestion des sinistres ou des impayés.

Généralement, les syndicats prévoient un délai de deux à quatre mois pour finaliser les comptes.

Autrement dit, si l'exercice comptable de la copropriété se termine au 31 décembre, en fonction de la réactivité du syndic et de l'importance de l'immeuble, les comptes intégraux pourront être contrôlés entre février et avril de l'année suivante.

Par conséquent, avant même de convenir d'une date avec le syndic, il est essentiel de s'assurer qu'il sera en mesure de présenter une comptabilité à jour dans laquelle toutes les opérations seront saisies (enregistrement de facture, règlement des fournisseurs et des copropriétaires, opérations diverses).

II. DISPOSER DE L'ENSEMBLE DES FACTURES Y COMPRIS DE CELLES DU SYNDIC EN FONCTION

Le contrôle des comptes doit permettre de comparer et de croiser plusieurs informations afin de s'assurer que la comptabilité retranscrit la réalité de la situation.

Pour cela, il est donc essentiel d'avoir à disposition l'intégralité des documents comptables ou du moins des copies qui permettent de procéder à un contrôle approfondi.

Le conseil syndical doit donc avoir accès aux factures, aux contrats, aux avenants, aux fiches de paie, aux relevés bancaires, aux appels de fonds...

Au même titre que les tiers de la copropriété, le syndic doit présenter ses factures d'honoraires forfaitaires, de suivi de travaux, d'établissement d'états datés ou de mises en demeure...

Dans l'idéal, le conseil syndical devra convenir avec son syndic que ces documents soient déposés dans son espace sécurisé de l'intranet du syndic.

Cela permettra d'une part au conseil syndical de procéder à un premier contrôle, ce qui réduira le temps de présence au sein de l'agence, et d'autre part de lister les documents complémentaires qu'il souhaite analyser et qui pourront lui être transmis soit par mail, soit lors de la réunion de travail.

Il faudra s'assurer que le jour du contrôle des comptes, le syndic sera en mesure de fournir les documents ou les pièces manquantes sans invoquer qu'elles ne sont pas sur place ou qu'il est impossible de les réceptionner par voie électronique.

Bien souvent il s'agit d'arguments de syndicats qui n'ont pas bonne conscience et qui tentent d'éviter que le conseil syndical n'ait accès à des documents jugés compromettants.

III. VÉRIFIER LES RELEVÉS BANCAIRES ET LEURS RAPPROCHEMENTS

L'analyse du compte bancaire doit être faite de manière précise.

Le premier réflexe est de vérifier la lisibilité des relevés bancaires afin de s'assurer qu'il est possible de tracer les opérations enregistrées.

Bien souvent, sur une même ligne peuvent être confondus divers virements ou dépôts de chèques, ne permettant pas au conseil syndical de déterminer leur origine.

Le conseil syndical doit donc avoir accès aux bordereaux de remise de chèques et aux avis de virements.

De plus, il devra vérifier les différents rapprochements bancaires réalisés au cours de l'exercice afin de s'assurer qu'il existe bien une corrélation entre le compte de banque saisi par le syndic et les relevés bancaires générés par la banque.

En effet, avec une tolérance de deux à quatre jours de décalage sur les opérations, le compte de banque doit être le reflet du compte bancaire et vice-versa.

En cas de différence, le syndic devra la justifier : par exemple, un chèque enregistré dans la comptabilité et non déposé à la banque, un virement enregistré dans le relevé bancaire non encore saisi dans la comptabilité.

Cette opération permet aussi de détecter des chèques sans provision enregistrés dans la comptabilité ou bien un chèque perdu par l'établissement bancaire.

Un décalage injustifié par le syndic est le signe d'un problème grave qu'il faut impérativement résoudre avant de présenter les comptes auprès des copropriétaires en vue de leur approbation.

IV. CONTRÔLER LE PLACEMENT EFFECTIF DES SOMMES ATTACHÉES AU FONDS DE TRAVAUX

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la quasi-totalité des copropriétés est censée abonder un fonds de travaux qui doit au minimum représenter 5 % du budget prévisionnel.

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ces



sommes doivent être placées sur un compte bancaire séparé et rémunéré.

Néanmoins, selon notre Observatoire Patrimonial des Copropriétés (OPAC) il a été constaté que si dans la majorité des cas (66 %) les syndicats ont bien appelé le fonds travaux, de manière totale ou partielle, les sommes n'ont pas été placées sur le compte rémunéré.

La raison est que les syndicats ont préféré maintenir ces sommes sur le compte courant afin de pallier les insuffisances de trésorerie dues aux impayés de charges.

Le conseil syndical doit donc faire un point sur la situation afin d'éviter que le syndic n'entre dans une logique de

« cavalerie » qui consiste à détourner les fonds pour lesquels ils ont été appelés.

Dans l'idéal, il doit donc demander au syndic de virer du compte courant vers le compte placé les sommes afférentes au fonds de travaux.

V. ANALYSER LES TRAVAUX CLÔTURÉS ET CEUX EN ATTENTE

Bien souvent, les provisions appelées pour des travaux sont utilisées par les syndicats comme une variable d'ajustement permettant d'avoir une trésorerie importante malgré la présence de copropriétaires débiteurs.

Le principe est simple, on vote des travaux qui sont appelés en intégralité alors que ces derniers ne sont pas engagés ou sont réalisés de manière partielle.

Le conseil syndical doit donc faire un état des lieux de l'ensemble des travaux votés, peu importe qu'ils soient terminés ou non.

Avant même de convenir d'une date avec le syndic, il est essentiel de s'assurer qu'il sera en mesure de présenter une comptabilité à jour



Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ces sommes attachées au fonds de travaux doivent être placées sur un compte bancaire séparé et rémunéré

En particulier, il faudra tout d'abord vérifier que les montants des travaux réalisés sont bien conformes aux devis votés au cours de l'assemblée générale et que les sommes appelées auprès des copropriétaires correspondent.

Il faudra aussi analyser les honoraires de suivi de travaux facturés par le syndic en vérifiant qu'ils sont conformes à ce qui a été décidé par l'assemblée générale.

En ce qui concerne les travaux non terminés en fin d'exercice, il faudra en connaître les causes surtout si cela n'était pas prévu.

Pour les travaux non commencés, il faudra alors s'interroger sur leur maintien ou au contraire sur leur annulation.

Il est important de comprendre que l'essentiel n'est pas de voter les travaux mais de les réaliser.

VI. IDENTIFIER LA PRÉSENCE DE FACTURES QUI RELÈVENT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT OU QUI MANQUENT

De plus en plus de syndicats intègrent dans les comptes de l'exercice des charges qui concernent l'année précédente ou omettent certaines factures de l'exercice en cours.

Cette stratégie leur permet de présenter en fin d'exercice un montant de dépenses qui est conforme au budget prévisionnel voté, escamotant ainsi des écarts qui seront imputés sur l'exercice suivant.

Il faudra exiger que toutes les factures de l'exercice et seulement celles-là soient comptabilisées dans l'exercice, puisque la comptabilité doit présenter uniquement les comptes de l'exercice et non des régularisations surtout si elles ont un impact direct sur le compte d'exploitation de la copropriété.

Généralement, ce type d'opération figure en ouverture de la comptabilité, soit au premier jour de l'exercice comptable.

Ce point devra faire l'objet d'un contrôle approfondi par le conseil syndical.

VII. PRÉVOIR UNE DATE DE « CONTRE-VISITE »

Il est impératif que le conseil syndical prévoie avec le syndic au moins deux réunions de travail.

La première doit consister à procéder à un contrôle des comptes approfondi afin d'identifier les corrections et modifications que le syndic devra effectuer (voir point 1).

La seconde a pour objet de s'assurer que l'ensemble des demandes formulées par le conseil syndical a bien été pris en compte par le syndic.

Il s'agit donc d'une « contre-visite » qui permettra de valider des comptes pour que le syndic soit en mesure d'éditer les annexes comptables définitives qui seront jointes à la convocation de l'assemblée générale.

Autrement dit, le conseil syndical devra bien préciser au syndic qu'à défaut de validation des comptes par lui-même, l'ordre du jour ne pourra pas être élaboré, impliquant que le syndic ne pourra pas convoquer l'assemblée générale et que s'il le fait d'autorité, les comptes risquent de ne pas être approuvés en l'état.

C'est pour cela que la réunion initiale doit être programmée suffisamment tôt pour laisser au syndic le temps de procéder aux corrections et permettre au conseil syndical de réaliser la « contre-visite ».

VIII. ANALYSER LES ANNEXES COMPTABLES JOINTES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Même si les annexes comptables sont censées être produites à partir du grand livre de la copropriété qui a fait l'objet d'un contrôle, voire d'une validation du conseil syndical, ce dernier devra tout de même contrôler les annexes.

La raison est que même si le décret comptable date de plus de 13 ans, les logiciels présentent toujours des bugs qui peuvent générer des annexes fausses ou présentant des anomalies.

En effet, certaines annexes comptables comme la 4 et surtout la 5 peuvent être saisies manuellement, augmentant les risques d'erreurs, voire de manipulations.

Ces deux annexes concernent les travaux votés qui sont soit terminés, soit en cours, imposant un contrôle drastique cité dans le point 5 afin d'éviter toute contestation en assemblée générale.

IX. ABORDER LES QUESTIONS QUI SERONT INSCRITES À L'ORDRE DU JOUR ET QUI AURONT UN IMPACT SUR LA COMPTABILITÉ OU LES FINANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

Au-delà de s'assurer que les comptes sont « propres » et conformes à la réalité comptable et financière, le contrôle des

comptes permet d'identifier les différents points qui doivent être débattus en assemblée générale.

Il peut s'agir de l'affectation de sommes dormantes (comme les copropriétaires vendeurs crédateurs), l'apurement d'un compte d'attente, l'utilisation de l'avance pour travaux non encore décidés pour alimenter le fonds de travaux ou bien encore son utilisation pour financer des travaux ou une opération exceptionnelle.

L'assemblée générale permet aussi de mettre en évidence des difficultés rencontrées avec le syndic qui concernent soit le refus de supprimer une facture abusive, soit des opérations comptables opaques pour lesquelles le syndic ne présente pas des justifications sérieuses.

Le principe n'est pas forcément de faire un déballage en assemblée générale mais de prendre des mesures à travers des résolutions proposées à l'assemblée générale.

Cette préconisation est très importante car beaucoup de syndics limitent l'intervention du conseil syndical à travers un point d'information sans que des questions soient présentées pour que des décisions concrètes soient prises.

Rappelons que le président de séance a toute latitude pour modifier un projet de résolution s'il ne le dénature pas tandis que l'assemblée générale a pour mission non pas d'approuver « les comptes », mais d'approuver un montant de charges précis.

Ainsi, si par exemple le syndic présente un total de charges courantes de 200 000,00 euros incluant une facture de 1 000,00 euros jugée irrecevable par le conseil syndical et que le syndic refuse d'annuler, le président de séance fera voter sur un montant de 199 000,00 euros avec la mention du refus de la facture de 1 000,00 euros de telle société pour telle raison.

Le syndic n'étant que secrétaire de séance, il ne peut en aucun cas s'y opposer et doit noter les éléments au procès-verbal.

X. VÉRIFIER LE MONTANT DES BUDGETS PRÉVISIONNELS DES EXERCICES À VENIR

Ce point mérite la même vigilance que le contrôle des comptes, puisqu'il a un impact direct sur les provisions appelées auprès des copropriétaires.

Il est en effet impensable de partir du postulat que chaque année, le montant du budget prévisionnel soit augmenté de manière arbitraire, ne serait-ce que de 1 ou 2 %.

Il est donc essentiel d'analyser chaque montant de poste de charge (chauffage, gardien, honoraires de syndic, contrats d'entretien...) et de déterminer si son estimation doit être maintenue en l'état, augmentée ou revue à la baisse.

Un manque de vigilance des conseils syndicaux en général a entraîné une augmentation de 40 % du montant des budgets en l'espace de 10 ans.

La règle d'or est de prévoir un montant de budget ajusté au plus près de prévisions réalistes imposant au syndic une vigilance accrue avant d'engager des dépenses plutôt que de surévaluer, ce qui risque de provoquer un laxisme du syndic.

La copropriété ne se retrouvera pas forcément en insuffisance de trésorerie puisqu'il existe le plus souvent une avance de trésorerie ou des sommes dormantes laissées par les copropriétaires vendeurs ou d'éventuelles indemnités d'assurance non utilisées. ■

Tout ceci peut paraître fort complexe à des conseillers syndicaux peu à même de maîtriser la comptabilité tenue par leur syndic et/ou qui n'ont pas forcément le temps nécessaire pour contrôler les comptes de manière efficace.

C'est pourquoi l'ARC propose aux conseils syndicaux de se faire assister par des contrôleurs de comptes et de gestion de copropriété professionnels d'ARC SERVICES, lesquels pourront contrôler les comptes et la gestion chez le syndic puis rédiger un rapport complet et circonstancié.

Pour cela, il suffit de consulter le site Internet de l'ARC :

COMMENT L'ARC VOUS AIDE ? LES SERVICES, OUTILS, SITES...

Contrôles de comptes et de gestion (1er janvier 2017)



Pour aider ses adhérents, l'ARC peut mettre à leur disposition des contrôleurs qui sont à la fois des spécialistes de la comptabilité et à la fois des spécialistes de la gestion des copropriétés (c'est ce qui assure la grande efficacité de ces contrôles).
À partir du 1^{er} janvier 2017, ces prestations sont assurées par la coopérative de l'ARC, COPROPRIÉTÉ SERVICES, pour des montants forfaitaires et assujettis à la TVA. Plusieurs types de contrôles sont proposés.

Tout y est expliqué, de la méthode aux tarifs proposés en passant par les modalités de contrôle.

Breves



CONFIRMATION DU CFONB QUE LE CONSEIL SYNDICAL PEUT INTERROGER LA BANQUE AVEC TOUT DE MÊME UNE PRÉCISION

Bien que le CFONB ait indiqué que le conseil syndical est en mesure d'interroger la banque de la copropriété pour vérifier si le numéro ICS présenté dans les avis de virement est bien celui de la copropriété, certains établissements font encore de la résistance.

Leur argument est qu'ils n'ont pas la preuve de la qualité du demandeur en tant que conseiller syndical.

Le CFONB a donc complété sa réponse en indiquant qu'une justification de l'identité du demandeur et de son mandat devait être jointe au courrier, notamment le procès-verbal d'assemblée générale dans lequel figure son élection en tant que membre du conseil syndical.

Pour avoir plus d'informations sur ce point, vous pouvez consulter l'article dédié à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/3km4 ■

Limiter ses charges en cas de fuite sur les canalisations de votre copropriété

Conseillers syndicaux, comment procéder ?

Les fuites d'eau sur canalisation, quand elles se produisent après compteur, peuvent être difficiles à repérer car les canalisations sont pour la plupart enterrées.

De plus, les relevés du compteur général ayant généralement lieu une fois par an, les fuites peuvent durer et ainsi coûter très cher à la copropriété, sans compter les dégâts potentiels causés par une fuite d'eau cachée sur la structure de votre immeuble...

Le décret d'application de la loi WARSMANN du 24 septembre 2012, relatif à la facturation en cas de fuites sur les canalisations d'eau potable après compteur, permet au syndicat des copropriétaires de réduire le prix de la facture à payer.

Comment procéder ?

Quel montant la copropriété peut-elle compter récupérer ?

I. ÊTRE ALERTÉ PAR LE SERVICE DES EAUX

Le décret du 24 septembre 2012 prévoit que si votre consommation est anormale, le service des eaux doit vous alerter sans délai, ou à défaut, lors de l'envoi de la facture établie d'après le relevé du compteur.

A noter qu'est considérée comme anormale une consommation qui « excède le double du volume d'eau moyen consommé par l'abonné ou par un ou plusieurs abonnés ayant occupé le local d'habitation pendant une période équivalente au cours des trois années précédentes ou, à défaut, le volume d'eau moyen consommé dans la zone géographique de l'abonné dans des locaux d'habitation de taille et de caractéristiques comparables. » (article L2224-12-4-III bis du Code des collectivités).

II. ENVOYER LA DEMANDE DE DÉGRÈVEMENT DANS LE MOIS SUIVANT CETTE ALERTE

Dans le mois suivant cette alerte, le syndicat des copropriétaires doit faire intervenir un plombier afin de faire réparer la fuite. La facture établie devra impérativement préciser :

- L'objet de l'intervention (réparation de fuite).
- La localisation de l'intervention (sur canalisation).
- La date de l'intervention.

La facture doit être envoyée par la suite le plus rapidement possible au service des eaux, accompagnées d'un courrier explicatif reprenant les termes du décret du 24 septembre 2012. Au vu du

peu de temps disponible, le conseil syndical devra impérativement remplir sa mission de « contrôle et d'assistance » du syndic !

!!!! Si à la suite du diagnostic effectué par le plombier, celui-ci ne détecte pas de fuite expliquant la consommation anormale, il se peut que l'origine du problème réside dans un dysfonctionnement du compteur général. Dans ce cas, l'article 2 de la loi WARSMANN prévoit que « l'abonné peut demander, dans le même délai d'un mois, au service d'eau potable de vérifier le bon fonctionnement du compteur ». La facture sera révisée selon les mêmes modalités qu'en cas de fuite (voir point suivant) !!!



Les fuites d'eau peuvent être difficiles à repérer car les canalisations sont pour la plupart enterrées.

III. RECEVOIR LA FACTURE RÉVISÉE DU FOURNISSEUR D'EAU

Suite à la réception de votre courrier, le fournisseur devra établir une nouvelle facturation sur les bases suivantes :

- Vous ne paierez pas la part d'eau potable correspondant aux mètres cubes dépassant le double de votre consommation habituelle. Par exemple, si votre consommation habituelle est de 30 mètres cubes et que votre compteur a relevé 70 mètres cubes, vous ne paierez que 60 mètres cubes.

“
Le service des eaux doit vous alerter sans délai si votre consommation est anormale
”

!!! Si le service des eaux oublie de vous prévenir, vous ne serez pas obligé de payer la consommation dépassant le double de votre consommation habituelle, mais uniquement votre consommation habituelle. Dans l'exemple présent, vous ne devrez payer que 30 mètres cubes. Avant de lancer toute procédure, vérifiez bien néanmoins que votre consommation d'eau est « anormale », telle que définie par le code des collectivités (voir point 1) !!!

- Vous ne paierez pas non plus la part d'assainissement des volumes d'eau supérieurs à votre consommation habituelle. Dans l'exemple précédent, vous ne paierez le coût de l'assainissement que sur 30 mètres cubes. ■



GEL DE LA TAXE CARBONE POUR L'ANNÉE 2019

Face aux contestations des associations et en premier lieu à la mobilisation populaire, le 5 décembre dernier, le Gouvernement a annoncé un gel de la taxe carbone pour l'année 2019.

En matière d'immeubles collectifs chauffés au gaz, cette réaction du Gouvernement tombe sous le sens puisque les copropriétaires ne disposent pas de solutions alternatives qui se veulent à la fois aussi performantes et économiques que le gaz pour chauffer leur logement.

En effet, si les automobilistes peuvent éventuellement utiliser les transports en commun pour se déplacer, les copropriétaires ne peuvent pas en revanche couper leur chauffage en hiver.

C'est face à ce constat que l'ARC a saisi le Premier Ministre afin d'obtenir une réunion de travail pour lui expliquer que

la transition énergétique des copropriétés devait répondre à un plan national et stratégique, ne pouvant nullement se résumer à des taxes.

Nous restons particulièrement vigilants car si, effectivement, l'augmentation de la Taxe Intérieure de Consommation sur le Gaz Naturel (la TICGN) est bien gelée pour 2019, il est à craindre que le prix de la molécule soit revu à la hausse avec un risque de régularisation rétroactive.

Pour avoir plus de précisions sur les annonces du Gouvernement et les points de vigilances sur lesquels l'ARC va être particulièrement attentive, vous pouvez consulter l'article intitulé *Malgré les dernières annonces du Gouvernement, l'ARC reste vigilante sur l'évolution des tarifs du fioul, du gaz et de l'électricité* à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/c24a ■



CONTRÔLEZ VOTRE CARNET D'ENTRETIEN

L'entretien et le suivi des travaux en copropriété est essentiel pour garantir une bonne administration de l'immeuble.

Pour cela, la loi du 10 juillet 1965 a rendu obligatoire la tenue d'un carnet d'entretien dont le contenu a été fixé par le décret 2001-477 du 30 mai 2001.

Malgré cette contrainte légale, de nombreux syndicats ne renseignent pas ce document ou au mieux de manière sommaire, ne permettant pas d'avoir un réel historique et une bonne visibilité des interventions réalisées.

Pour cela, il est impératif que le conseil syndical réclame au syndic une copie du carnet d'entretien afin de vérifier que l'ensemble des champs est bien rempli.

Pour avoir plus de précision, vous pouvez consulter l'article intitulé *Conseillers syndicaux, n'hésitez pas à réclamer une copie du carnet d'entretien de votre copropriété* à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/n5ah ■

Le vrai/faux sur la gestion des archives en copropriété

Que ce soit au cours de l'assemblée générale ou lorsqu'il s'agit de changer de syndic, la gestion des archives de la copropriété ou de leur transfert pose un nombre important d'interrogations.

Bien souvent, l'information est brouillée soit par le syndic en place, soit par le repreneur, ne sachant plus quelles sont les réelles obligations du syndicat des copropriétaires ou des syndics.

Pourtant, la loi du 10 juillet 1965 ainsi que le décret du 17 mars 1967 cadrent de manière précise les obligations réciproques de l'ensemble des intervenants.

A travers ce vrai/faux, nous allons donc repréciser les impératifs qui incombent à chacun d'eux.

1

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES EST TENU DE FAIRE GÉRER SES ARCHIVES PAR UNE SOCIÉTÉ TIERCE.



FAUX. La règle est que la gestion des archives de la copropriété relève du syndic en place qui doit l'inclure dans son forfait de base. Cela est clairement précisé dans l'article 33 du décret du 17 mars 1967, confirmé par le contrat type réglementaire du 26 mars 2015 dans son annexe 1.

Par dérogation, l'assemblée générale peut voter un transfert de la gestion des archives à une société tierce. D'ailleurs, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose que cette question soit portée à l'ordre du jour sans pour autant contraindre la copropriété d'opter pour cette solution.

2

LE SYNDIC PEUT IMPOSER À LA COPROPRIÉTÉ DE PRENDRE EN CHARGE UNIQUEMENT LES ARCHIVES « VIVANTES », DEVANT IMPÉRATIVEMENT FAIRE APPEL À UNE SOCIÉTÉ SPÉCIALISÉE POUR LA CONSERVATION DES ARCHIVES « DORMANTES ».



FAUX. Ni la loi du 10 juillet 1965 ni le décret du 17 mars 1967 ne prévoient de distinction sur le type d'archives. Ainsi, conformément à l'article 33 du décret du 17 mars 1967, le syndic est tenu de conserver et de gérer l'intégralité des archives de la copropriété, peu importe son type ou sa nature. Il n'est donc nullement habilité à imposer au syndicat des copropriétaires un partage sur la gestion ou la conservation des archives.

4

LE SYNDIC SORTANT DOIT REMETTRE AU CONSEIL SYNDICAL UNE COPIE DU BORDEREAU RÉCAPITULATIF DES ARCHIVES TRANSMISES AU REPRENEUR.



VRAI. L'article 33-1 du décret du 17 mars 1967 précise bien que la transmission des documents et archives du syndicat des copropriétaires réalisée par le syndic sortant doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Une copie de ce document doit alors être remise au conseil syndical.

Ce bordereau est essentiel puisqu'il permet d'identifier l'ensemble des pièces se trouvant dans les archives que le conseil syndical est habilité à réclamer tout au long de son mandat pour procéder à divers contrôles conformément à ses prérogatives prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

3

IL EN REVIENT AU SYNDIC SORTANT DE TRANSMETTRE AU REPRENEUR L'ENSEMBLE DES ARCHIVES ET FONDS DE LA COPROPRIÉTÉ.



VRAI. L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 est clair à ce sujet puisqu'il impose à l'ancien syndic de remettre au nouveau l'ensemble des fonds immédiatement disponibles ainsi que les documents et archives du syndicat des copropriétaires. C'est pour cela que l'on dit que les archives sont portables et non quérables, impliquant qu'il en revient bien au syndic sortant de les transmettre au repreneur.

5

EN CAS D'INACTION DU SYNDIC REPRENEUR POUR RÉCUPÉRER LES ARCHIVES, LE PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL PEUT ENGAGER UNE ACTION JUDICIAIRE CONTRE LE SYNDIC SORTANT.



VRAI. L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'en cas de défaut de transmission des archives par l'ancien syndic, le président du conseil syndical peut saisir le Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé, pour ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds.

Une procédure préalable qui devra être respectée est clairement indiquée dans ce même article.

6**LE SYNDIC SORTANT DISPOSE D'UN DÉLAI DE TROIS MOIS POUR REMETTRE LA TRÉSORERIE DISPONIBLE AU SYNDIC REPRENEUR.**

FAUX. Sur ce point, il existe une fausse polémique qu'il est important de clarifier.

L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le syndic sortant doit remettre au repreneur la totalité des fonds immédiatement disponibles dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions.

Là où il y a une fausse ambiguïté, est qu'en parallèle, cette même disposition précise que le syndic sortant dispose d'un délai supplémentaire de deux mois pour lui verser le solde des fonds disponibles.

Il ne s'agit donc que du résiduel et non de la totalité de la trésorerie.

Autrement dit, si le syndic a perçu des sommes appartenant au syndicat des copropriétaires, comme des appels de fonds ou des indemnités d'assurance, après avoir remis au syndic repreneur la trésorerie disponible, il devra les remettre dans un délai de trois mois maximum à compter de la cessation de ses fonctions.

8**EN CAS DE GESTION DES ARCHIVES PAR UNE SOCIÉTÉ SPÉCIALISÉE, LE SYNDIC SORTANT EST TENU D'INFORMER LE PRESTATAIRE EN COMMUNIQUANT LES COORDONNÉES DU NOUVEAU SYNDIC.**

VRAI. Cette réponse vient confirmer le point précédent sur la responsabilité du syndic sortant en matière de transmission des archives.

En effet, l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'il revient au syndic sortant d'informer la société d'archivage des coordonnées du nouveau syndic.

7**A PARTIR DU MOMENT OÙ LA COPROPRIÉTÉ A OPTÉ POUR FAIRE GÉRER SES ARCHIVES PAR UNE SOCIÉTÉ SPÉCIALISÉE, LE SYNDIC SORTANT N'A PLUS D'OBLIGATION À L'ÉGARD DU REPRENEUR.**

FAUX. L'article 33-1 du décret du 17 mars 1967 prévoit que même en cas de gestion des archives par une société spécialisée, le syndic sortant reste tout de même responsable de la transmission des documents et archives de la copropriété à l'égard du repreneur.

Cette disposition forte s'explique par le fait que le syndic est le mandataire de la copropriété, impliquant qu'il soit responsable des documents de son mandat devant s'assurer de leur bonne transmission au repreneur.

10**A PARTIR DU MOMENT OÙ LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES A VOTÉ POUR L'EXTERNALISATION DES ARCHIVES, IL NE PEUT REVENIR EN ARRIÈRE.**

FAUX. Tout d'abord il faut rappeler que le principe est que la gestion et la conservation des archives est une tâche qui relève

du syndic et qui doit être incluse dans son forfait de base (voir point 1).

Par conséquent, même si le syndicat des copropriétaires a opté pour l'externalisation des archives, il peut toujours voter une nouvelle résolution en assemblée générale demandant au syndic en place de reprendre la gestion de cette tâche.

Si le syndic n'avait prévu aucune réduction de ses honoraires lors du vote de l'externalisation des archives, il est alors hors de question d'accepter la moindre revalorisation des honoraires de base.

A plus forte raison, en cas de changement de syndic, le conseil syndical peut réclamer au repreneur de conserver la gestion des archives, impliquant une décision de l'assemblée générale de résilier le contrat avec la société spécialisée.

9**EN CAS DE DÉCISION PAR LA COPROPRIÉTÉ DE FAIRE APPEL À UNE SOCIÉTÉ D'ARCHIVAGE, LE SYNDIC EST TENU DE BAISSER SES HONORAIRES.**

VRAI. Le point 7.1.5 du contrat type précise clairement qu'en cas de décision par l'assemblée générale de confier les archives de la copropriété à une entreprise spécialisée, le montant de la rémunération forfaitaire annuelle doit être imputé de deux manières :

- soit sur la base d'une somme convenue entre les parties,
- soit sur la base du montant de la facture présentée par la société spécialisée.

Pour répondre aux exigences règlementaires, les syndicats prévoient dans leur contrat un montant symbolique d'un euro. D'autres se mettent même dans l'illégalité en présentant un montant nul.

Il est clair que le conseil syndical ne devra pas laisser la situation en l'état en réclamant au syndic qu'au minimum ses honoraires soient diminués du montant de la facture.

Rappelons que l'ARC a déjà rédigé plusieurs articles sur son site internet expliquant pourquoi il n'était jamais intéressant pour le syndicat des copropriétaires de transférer la gestion des archives à une société spécialisée.

Les réformes de la loi ELAN en matière de copropriété



Le 23 novembre dernier, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a été promulguée après un recours devant le Conseil Constitutionnel.




Bien que l'article 215 de la loi ELAN ait maintenu la publication de deux ordonnances pour faire évoluer le droit de la copropriété, grâce à l'intervention des sénateurs, plusieurs dispositions dans ce secteur ont tout de même été introduites.

Il s'agit de réformes importantes, émanant principalement d'amendements rédigés par l'ARC, qui concernent aussi bien l'administration des copropriétés, les pouvoirs du conseil syndical que la tenue de l'assemblée générale.







En revanche, certaines mesures insufflées par le Gouvernement, qui de prime abord peuvent sembler intéressantes, vont entraîner de graves difficultés qu'il est d'ores et déjà important de prévenir à l'instar du vote par correspondance (voir page 24).



A cela s'ajoute que certaines dispositions dépendent de la publication d'un décret qui selon le ministre de la Ville et du Logement devrait être publié dans un délai maximal de six mois à compter de la promulgation de la loi.

A travers un tableau, nous allons donc reprendre les principales dispositions de la loi ELAN qui concernent la copropriété et les conséquences qu'elles entraînent. ■

Article dans la loi ELAN	Loi modifiée	Porté par l'ARC	Principe	Commentaires	Publication d'un décret	Avis
Article 71	Article 241-9 du Code de l'énergie	En partie par l'ARC 	Une redéfinition des obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage et de froid	Cet article neutralise quasiment le dispositif puisque d'une part il confirme que l'installation de répartiteurs de frais de chaleur ne répond pas aux exigences légales et d'autre part il prévoit une exemption au principe à partir du moment où l'installation n'est ni rentable, ni techniquement possible, ce qui est le cas dans la quasi-totalité des copropriétés. Il faudra tout de même être vigilant sur la notion de rentabilité ou sur les nouvelles techniques développées par les installateurs pour rendre cette disposition applicable. Il s'agit d'une quasi victoire pour l'ARC sachant que dans l'idéal il aurait été préférable que l'obligation d'individualisation des frais de chauffage soit tout simplement abrogée même si elle émane d'une directive européenne.	Oui Un décret devra définir d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif.	
Article 151	Article 13-1, 13-2, 13-3 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970		Recomposition et compétences du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI)	Il s'agit en réalité d'une instance de professionnels de l'immobilier qui seront majoritaires, sans réel contre-pouvoir. Quant aux trois experts du droit de la copropriété, ils ne disposeront que d'un avis consultatif et n'auront par conséquent pas d'impact sur la prise de décision. De plus, la commission de contrôle ne permettra pas au syndicat des copropriétaires de demander justice en cas de manquement aux obligations du syndic qui lui aura entraîné un préjudice, sachant qu'au pire la sanction sera une amende administrative qui sera prononcée par la DGCCRF.	Oui Un arrêté devra déterminer les membres du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières auquel s'ajoute la publication d'un décret qui devra cadrer l'organisation de la commission de contrôle.	

Article dans la loi ELAN	Loi modifiée	Porté par l'ARC	Principe	Commentaires	Publication d'un décret	Avis	
Article 176	Chapitre VI du titre IV du livre II du Code de l'énergie		Une possibilité de rétrocéder les colonnes montantes électriques au gestionnaire de réseau ENEDIS	<p>Cette disposition donne une possibilité aux copropriétés de transférer la propriété des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution à titre gratuit et sans contrepartie pour le gestionnaire.</p> <p>Le législateur a voulu couper court au débat en confirmant que l'entretien des colonnes montantes revient au gestionnaire de réseau, sauf demande contraire et expresse de la copropriété.</p>	Non		
Article 182	Article L111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation		Instauration d'un carnet numérique d'information à destination des copropriétaires et des copropriétés	<p>Ce carnet numérique a vocation de connaître l'état du logement et du bâti ainsi que le fonctionnement des équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leurs performances environnementales. Ce carnet numérique est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 et pour les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025.</p>	Non		
Article 204	Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965		Une affectation du fonds travaux qui respecte les clés de répartition des charges des travaux votés	<p>Jusqu'à présent, il existait un flou juridique sur les modalités d'affectation du fonds travaux.</p> <p>Le problème concerne l'usage de ce fonds pour des travaux qui relèvent d'une clé spéciale alors qu'il a été appelé en clé générale.</p> <p>La loi ELAN vient donc confirmer que l'affectation du fonds travaux ne pourra pas se faire de manière arbitraire et devra respecter « l'existence de parties communes spéciales ou de clé de répartition des charges » des travaux votés.</p>	Non		
Article 203	Article 21 de la loi du 10 juillet 1965		La mise en place de pénalités en cas de retard par le syndic à la remise des pièces réclamées par le conseil syndical	<p>Ce dispositif est une réelle avancée puisque pour la première fois il est prévu dans la loi sur la copropriété des pénalités à l'égard du syndic en cas de manquement à ses obligations.</p> <p>Le principe est simple, au-delà d'un mois à compter de la demande restée infructueuse du conseil syndical pour obtenir un document, des pénalités de retard seront imputées sur les honoraires du syndic.</p> <p>Même si on peut supposer que le syndic sera réticent pour réduire ses honoraires, cette disposition le responsabilisera davantage, permettant de voter sa révocation plus facilement en cas de résistance.</p>	Oui	<p>Le décret devra déterminer le montant de pénalités minimum par jour de retard, qui seront imputées sur les honoraires de base du syndic.</p>	
Article 205	Article 18 de la loi du 10 juillet 1965		Obligation faite au syndic de joindre dans l'espace dématérialisé sécurisé de la copropriété une liste minimale de documents	<p>Cette nouvelle obligation découle du fait que les extranets fournis par les syndics professionnels sont des coquilles vides dans lesquelles on ne retrouve quasiment aucun document stratégique.</p> <p>Pour remédier à cette situation, le décret va lister les documents minimaux que doit joindre le syndic dans l'extranet de la copropriété, aussi bien dans l'espace du conseil syndical que dans celui des copropriétaires.</p>	Oui	<p>Le décret devra lister les documents minimaux qui doivent figurer dans l'extranet de la copropriété.</p>	

Article dans la loi ELAN	Loi modifiée	Porté par l'ARC	Principe	Commentaires	Publication d'un décret	Avis
Article 206	Article 1 ^{er} de la loi du 10 juillet 1965		La notion de lot transitoire	Il s'agit d'une nouvelle notion qui prévoit un droit de construire d'un lot privatif dans lequel est intégré une quote-part de parties communes.	Non	
Article 207	Article 1 ^{er} de la loi du 10 juillet 1965		Création de la copropriété à la vente du premier lot	Cet article précise que le fonctionnement de la copropriété découle de la vente du premier lot. Même si cette disposition n'a pas grand intérêt, elle permet tout de même de préciser dans la loi que le syndicat des copropriétaires dispose bien de la personnalité morale ce qui auparavant n'était pas expressément indiqué.	Non	
Article 209	Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965		Une possibilité d'assemblée générale spéciale ou un vote limité aux copropriétaires concernés	Cette disposition prévoit le principe de convoquer une assemblée générale spécifiquement auprès des copropriétaires de parties communes spéciales pour décider d'une question qui les concernent particulièrement. De plus, peuvent être votées en assemblée générale, par les seuls copropriétaires concernés, des décisions afférentes à leurs parties communes spéciales.	Non	
Article 210	Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965		Elargissement du champ d'application de la procédure de déchéance du terme	Il s'agit d'une réelle avancée puisque le syndicat pourra utiliser cette procédure pour réclamer les appels de fonds non encore exigibles de l'exercice qui concernent aussi bien les dépenses courantes, les travaux, et le fonds travaux. Par ailleurs, cette procédure permet aussi de réclamer les sommes restant dues appelées au titre de l'exercice précédent dont les comptes ont été approuvés.	Non	
Article 211	Article 22 de la loi du 10 juillet 1965		Des nouvelles règles en matière de mandat en assemblée générale	Trois points sont à retenir : <ul style="list-style-type: none"> • Un copropriétaire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat (alors qu'avant le taux était de 5 %). • Chacun des deux époux, communs ou indivis d'un lot, peut recevoir personnellement des délégations de vote. • Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. 	Non	
Article 211	Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965		Possibilité de participation à l'assemblée générale par vidéo conférence ou vote par correspondance	Si de prime abord ce dispositif est présenté comme une avancée, il risque d'entraîner des blocages en assemblée générale doublés d'importants contentieux. En effet, au-delà du fait que le vote par correspondance annihile tout débat, cet article prévoit des dispositions juridiques incohérentes. Tout d'abord, il est prévu que le vote « abstention » donné par correspondance soit comptabilisé comme « contre ». Cela provoque une dichotomie de régime entre le vote « abstention » donné au cours de l'assemblée générale qui est considéré comme « neutre » et celui donné dans le cadre du vote par correspondance qui est comptabilisé comme « contre ».	Oui Le décret devra définir les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyen de communication électronique pour participer à l'assemblée générale ainsi que les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic.	

Article dans la loi ELAN	Loi modifiée	Porté par l'ARC	Principe	Commentaires	Publication d'un décret	Avis
				Par ailleurs, cette disposition prévoit que si la résolution a évolué de manière « substantielle » au cours de l'assemblée générale, le vote « pour » donné par voix de correspondance se transforme en « contre ». Cette notion d'évolution « substantielle » est sujette à interprétation pouvant entraîner un cafouillage dans la prise de décision doublé d'une augmentation des contestations d'assemblée générale. (voir page 24)		
Article 212	Article 24 de la loi du 10 juillet 1965		La suppression du vote à la majorité des présents et représentés des opérations d'amélioration d'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes	La loi ELAN est revenue sur la majorité nécessaire pour l'exécution des opérations d'amélioration en efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes. A présent, est réclamée la majorité des millièmes du syndicat des copropriétaires (article 25) et non la simple majorité des présents et représentés (article 24). Cette disposition est incompréhensible sachant que les pouvoirs publics souhaitent améliorer les performances énergétiques des bâtiments et en parallèle augmentent les majorités de prise de décisions.	Non	
Article 213	Article 42 de la loi du 10 juillet 1965		Une réduction des délais en matière d'action personnelle et d'envoi du procès-verbal	Cet article cale le délai de prescription des actions personnelles relatives à la copropriété entre les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires aux dispositions de l'article 2224 du Code civil. Autrement dit, le délai de prescription est réduit à cinq ans au lieu de dix. Ce point demande une vigilance accrue du syndic en matière de recouvrement des charges sachant qu'au-delà de cinq elles ne peuvent plus être réclamées si aucune action judiciaire n'a été engagée. Ensuite, le syndic dispose à présent d'un délai d'un mois (et non de deux mois) à compter de la tenue d'assemblée générale pour notifier son procès-verbal.	Non	

Pour avoir plus d'informations sur l'ensemble de ces dispositions et surtout pour savoir comment les appréhender, l'ARC a publié un guide qui s'intitule « *Les réformes de la loi ELAN en matière de copropriété* ».

Ce guide d'une cinquantaine de pages est à un coût de 6 euros.



Pour l'achat du guide *La copropriété pratique en 300 questions*, le guide *Les réformes de la loi ELAN en matière de copropriété* est offert.



= 19 euros



Les difficultés que pose le vote par correspondance des résolutions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale

A lors que la loi ELAN ne devait prévoir aucune disposition concernant le droit de la copropriété (sachant que ce secteur sera légiféré par voie d'ordonnance) c'est finalement pas moins d'une quinzaine d'articles qui ont été intégrés.

Ce sont principalement des amendements proposés par l'ARC, qui ont été adoptés par le Parlement.

En revanche, on retrouve une réforme à l'initiative du Gouvernement qui, si de prime abord peut être considérée comme une avancée, s'avère être une véritable bombe à retardement.

Il s'agit de la possibilité de vote par correspondance ou bien de la tenue de l'assemblée générale par visioconférence.

Ces mesures sont présentées comme un moyen pour accélérer la réalisation des travaux grâce à une augmentation de la participation aux votes des résolutions proposées dans l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Ceci étant, comme nous allons le démontrer, tel que défini par la loi ELAN, le vote par correspondance présente de nombreuses difficultés juridiques, pouvant non seulement être sources de blocages en assemblée générale mais surtout de contentieux, figeant l'exécution des résolutions votées.

Dans le cadre de ce dossier, nous n'aborderons que les problèmes liés au vote par correspondance en présentant le dispositif tel que prévu par la loi et en indiquant nos préconisations pour limiter ses effets pervers.

I. UNE LIMITATION DU POUVOIR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le vote par correspondance consiste à donner aux copropriétaires la possibilité de voter les résolutions inscrites à l'ordre du jour sans forcément se rendre à l'assemblée générale.

Le principe consiste à joindre à la convocation un formulaire de vote, que le copropriétaire pourra remplir en cochant pour chacune des résolutions « pour », « contre » ou « abstention », et qui devra ensuite être renvoyé au syndic.

Le contenu de ce formulaire, ainsi que les modalités de remise au syndic devront être définis par décret en Conseil d'Etat.

Ce point implique que pour le moment les syndicats ne peuvent pas proposer aux copropriétaires le vote par correspondance devant impérativement attendre la publication du texte réglementaire.

Ceci étant, le ministre chargé de la Ville et du Logement qui est rattaché au ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales a indiqué que les décrets seront pris dans un délai maximum de six mois à compter de la promulgation de la loi.

Ce dispositif qui semble être une avancée est en réalité une régression du pouvoir souverain de l'assemblée générale pouvant même entraîner de graves dérives dans le fonctionnement des copropriétés.

Voyons donc quels sont les deux problèmes majeurs qu'entraînera le vote par correspondance.

a. Une absence de débat sur les prises de décisions

Par essence, le vote par correspondance annihile toute possibilité d'échange et d'évolution de la résolution, obligeant le copropriétaire à se prononcer uniquement sur la base de la formulation telle que rédigée dans l'ordre du jour par le syndic.

En effet, l'article 211 de la loi ne prévoit pas de vote sous réserve ou de possibilité de faire évoluer la résolution ne serait-ce que de manière marginale, impliquant un choix binaire : soit voter « pour », soit « contre ». (Voir chapitre II)

Ce dispositif exclu les échanges qui pourtant permettent d'expliquer tout d'abord les raisons de la question portée à l'ordre du jour ou encore pourquoi il est plus intéressant d'opter pour telle ou telle solution alors qu'elle paraît moins pertinente ou plus onéreuse.

Le copropriétaire est donc contraint de voter sur la base du montant indiqué dans la résolution ou en fonction du contrat ou du devis joints à l'ordre du jour sans pouvoir émettre de réserve ni réclamer une évolution de la résolution, ne serait-ce que minime.

Par conséquent, l'assemblée générale risque de dériver vers une chambre d'enregistrement où la résolution deviendra le principe sur lequel les copropriétaires devront se prononcer.

Le corollaire est donc que la rédaction de la résolution sera fondamentale, voire stratégique compte tenu du fait qu'elle ne pourra pas évoluer au risque d'entraîner une situation de blocage entre les votes par correspondance et ceux exprimés en assemblée générale (voir chapitre II).

Ce point est donc un avantage indéniable donné aux syndicats puisque même si l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 26 du décret du 17 mars 1967 précisent que l'ordre du jour doit se faire en concertation entre le conseil syndical et le syndic, c'est bien souvent ce dernier qui est le seul rédacteur.

Il est donc essentiel que le conseil syndical prenne la main sur la rédaction des résolutions afin qu'elles soient formulées dans l'intérêt exclusif du syndicat des copropriétaires.

Mais encore, le vote par correspondance entre en conflit avec certaines dispositions juridiques, pouvant entraîner d'autres dérives.

En effet, si l'on prend par exemple les honoraires de suivi de travaux, l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que ce montant doit être voté en assemblée générale et en aucun cas être imposé par le syndic.

Cette exigence impose donc une négociation en assemblée générale afin de convenir avec le syndic des honoraires qui lui seront accordés par rapport aux tâches supplémentaires qu'il s'engage à réaliser.

Cette procédure est difficilement compatible avec le vote par correspondance puisque le copropriétaire devra se prononcer en amont sur le montant d'honoraires indiqué dans la résolution sans pouvoir le faire évoluer d'une manière ou d'une autre.

Autre exemple, le point 7.1.5 du contrat type prévoit un montant de réduction des honoraires du syndic en cas de dispense d'extranet ou d'appel à une société spécialisée pour gérer les archives de la copropriété.

Ce coût doit être convenu entre les parties, c'est-à-dire le syndic et le syndicat des copropriétaires, impliquant là aussi une négociation qui ne peut se faire qu'en assemblée générale.

“

Tel que défini par la loi ELAN, le vote par correspondance présente de nombreuses difficultés juridiques, pouvant non seulement être sources de blocages en assemblée générale mais surtout de contentieux, figeant l'exécution des résolutions votées

”

Or, cette procédure est incompatible avec le principe du vote par correspondance.

Dans le même registre, nous avons l'élection des conseillers syndicaux.

Bien souvent les candidatures se font connaître au cours de l'assemblée générale, ce qui entraîne que les copropriétaires qui votent par correspondance ne peuvent pas s'exprimer sur la nomination des membres du conseil syndical.

b. Vers des propositions low-cost contraires aux intérêts du syndicat des copropriétaires

L'intérêt premier de l'assemblée générale est de permettre notamment au conseil syndical d'expliquer l'objet des questions et des résolutions portées à l'ordre du jour ainsi que d'apporter des détails sur les différents contrats ou devis proposés.

Cela concerne les interventions techniques, les diagnostics, les contrats d'entretien ou celui du syndic de copropriété.

Parfois même, pour des travaux importants, il est nécessaire de faire intervenir un expert comme un architecte.

Ces échanges permettent justement d'éviter que les copropriétaires ne tombent dans la facilité en optant pour les propositions ou contrats les moins coûteux qui souvent riment avec prestations bâclées ou produits de mauvaise qualité.



Le vote par correspondance annihile toute possibilité d'échange et d'évolution de la résolution, obligeant le copropriétaire à se prononcer uniquement sur la base de la formulation telle que rédigée dans l'ordre du jour par le syndic.

Or, le vote par correspondance interdit tout débat ce qui risque de provoquer que les copropriétaires vont opter pour les propositions les moins disantes, impliquant que pour récupérer le marché, les sociétés et surtout les syndic proposent des offres à vil prix au détriment de la qualité de service.

Cela induira donc des prestations mal exécutées ou une absence d'administration de la copropriété, ce qui, au-delà des désordres provoqués, entraînera des coûts supplémentaires d'intervention.

Pour éviter ces dérives, qui peuvent être lourdes de conséquences, le conseil syndical devra tout d'abord évacuer de l'ordre du jour tous contrats ou interventions qui ne seront pas adaptés aux besoins de la copropriété ou qui proposeront des tarifs en dehors des prix du marché.

S'il s'agit d'une proposition émanant d'un copropriétaire, obligeant de l'inscrire à l'ordre du jour, le conseil syndical devra alors joindre ses observations, expliquant pourquoi l'offre proposée est inadaptée ou pire peut entraîner un risque pour la copropriété justifiant qu'il faille voter « contre », par exemple.

D'ailleurs, le conseil syndical devra procéder de la même manière pour toutes les questions qui mettent en concurrence plusieurs contrats, permettant ainsi aux copropriétaires qui votent par correspondance d'être aiguillés dans leur choix.

II. LES DIFFICULTÉS JURIDIQUES QUE PRÉSENTE LE VOTE PAR CORRESPONDANCE

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, introduit par la loi ELAN, cadre de manière très stricte le vote par correspondance notamment en matière de vote « abstention » ou lorsque le copropriétaire a voté « pour » une résolution qui a évolué au cours de l'assemblée générale.

a. Le vote « abstention » à deux vitesses

Cet article prévoit que dans le cadre du vote par correspondance, un copropriétaire qui ne s'exprimerait pas sur une résolution ou qui voterait « abstention » verrait sa voix considérée comme défavorable.

Cela résulte du deuxième alinéa qui précise « [l]es formulaires ne donnant aucun



sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. »

Autrement dit, par voie de correspondance, le copropriétaire n'a pas vraiment de choix, soit il vote « pour » la résolution, soit il ne s'exprime pas, s'abstient ou vote « contre ».

Dans les trois derniers cas, sa voix sera comptabilisée comme « contre ».

Cette disposition prévoit donc un statut différencié du vote « abstention » lorsqu'il est donné au cours de l'assemblée générale ou par correspondance.

Dans le premier cas, le vote « abstention » est neutre, n'ayant pas d'incidence directe sur le résultat du vote.

Alors que dans le second cas, l'abstention sera comptabilisée comme un vote « contre », ce qui a un impact certain sur le résultat du vote.

Pour bien expliquer le régime à deux vitesses, prenons une résolution qui impose la majorité absolue des voix des copropriétaires, pour laquelle a été obtenu le vote suivant : « pour » 4 523 voix, « abstention » 480 voix, « contre » 4 997 voix.

Dans le cadre du vote en assemblée générale, cette résolution n'a obtenu aucune majorité, alors que par le biais du vote par correspondance, la résolution n'est pas adoptée puisqu'aux votes « contre » s'ajoutent les « abstentions » (4 997 + 480 = 5 477 voix « contre »).

La situation devient encore plus compliquée lorsque le syndic doit comptabiliser pour une même résolution les votes « abstention » donnés dans le cadre du vote par correspondance par certains copropriétaires et qui équivalent à un vote « contre », avec les abstentions données en cours d'assemblée générale qui sont neutres.

Article 211 de la loi ELAN qui a introduit le nouvel article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965 :

Art. 17-1 A. - Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'État.

C'est donc une véritable difficulté juridique qui se présente, doublée d'une complexité logistique aussi bien pour les syndicats que pour les scrutateurs qui devront s'assurer qu'il n'existe pas d'erreur dans le comptage des voix.

Le conseil syndical devra en amont de l'assemblée générale réaliser avec le syndic un pré-comptage par résolution des voix obtenues dans le cadre du vote par correspondance.

Cela permettra de pouvoir mieux contrôler les résultats définitifs obtenus au cours de l'assemblée générale.

b. Une notion vaseuse de « substantielle »

Ce même article précise que si au cours de l'assemblée générale la résolution initialement présentée à l'ordre du jour a évolué de manière « substantielle », le vote « pour », qui a été donné dans le cadre du vote par correspondance, devient automatiquement « contre ».

Cela est précisé dans la dernière phrase du deuxième alinéa qui précise : « *Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.* »

Le législateur reste donc cohérent avec sa logique en considérant que le copropriétaire ne dispose que d'un choix binaire en matière de vote de résolution (« pour » ou « contre ») impliquant qu'à partir du moment où celle-ci a évolué de manière « substantielle », le consentement initialement accordé bascule vers un vote « contre ».

Néanmoins, cette disposition présente une difficulté majeure qui est d'apprécier à partir de quel moment la résolution a suffisamment évolué pour convertir les votes « pour » en votes « contre ».

Il est clair que cette appréciation subjective va créer au cours de l'assemblée générale des litiges entre copropriétaires et syndicats qui mettront en porte-à-faux l'ensemble des acteurs et en premier lieu le syndicat des copropriétaires.

En effet, en cas de défaut d'accord sur le caractère « substantiel » de l'évolution de la résolution, qui aura le dernier mot ?



La situation devient compliquée lorsque le syndic doit comptabiliser pour une même résolution les votes « abstention » donnés dans le cadre du vote par correspondance et qui équivalent à un vote « contre », avec les abstentions données en cours d'assemblée générale qui sont neutres



A titre d'exemple, si la résolution initiale prévoit une proposition d'honoraires de suivi de travaux à un taux de 5 % du montant hors taxes des travaux et que l'assemblée générale vote au final 4,5 %, doit-on alors considérer qu'il s'agit d'une évolution « substantielle », entraînant que le vote « pour » donné par voie de correspondance se transforme en vote « contre » ?

Idem, si la résolution proposée à l'ordre du jour prévoit une cotisation du fonds travaux à hauteur de 10 % du budget prévisionnel alors que les copropriétaires présents à l'assemblée générale ont défini un taux de 8 %, doit-on dans ce cas

considérer qu'il s'agit d'une évolution « substantielle » ou non ?

De plus, même si on ne la considère pas comme « substantielle », doit-on admettre que les copropriétaires qui ont voté par correspondance pour un taux de 10 % seront d'autant plus favorables pour valider un taux de 8 %, ne convertissant pas leur vote « pour » en vote « contre » ?

Le manque de rigueur des textes peut devenir un moyen redoutable non pas pour accélérer la prise de décision mais au contraire pour bloquer les votes.

En effet, les opposants à une résolution n'auront plus qu'à réclamer une évolution de la rédaction initiale qu'ils considéreront comme « substantielle » pour faire basculer les votes « pour » donnés par voie de correspondance en votes « contre ».

Comme on le constate, cette disposition est une véritable bombe à retardement qui justifie que l'ARC ait saisi rapidement le ministre de la Justice et celui chargé la Ville et du Logement afin que dans le cadre du futur décret, ces problèmes majeurs puissent faire l'objet d'un encadrement. ■



EVITER UNE MISE EN CONCURRENCE INUTILE DES CONTRATS DE SYNDICS

Même si la loi ALUR a imposé une mise en concurrence des contrats de syndic, cette dernière doit se faire de manière organisée afin d'obtenir des propositions qui soient comparables en vue de sélectionner la plus pertinente.

Cela impose de respecter une procédure stricte, évitant de tomber dans le piège de retenir le contrat le moins disant qui ramené aux prestations incluses est en définitive moins intéressant que ses concurrents.

Rappelons que les honoraires de base ne doivent pas être le seul critère pour sélectionner un syndic, sachant que bien souvent un tarif low-cost rime avec mauvaises prestations.

Pour avoir l'exemple d'une mise en concurrence inutile et inefficace des contrats de syndic, vous pouvez consulter l'article intitulé *Une mise en concurrence inefficace des contrats de syndic* à partir du lien suivant :

www.arc-copro.com/v33s ■

Focus : Les principes de la location meublée touristique en copropriété

De nombreux copropriétaires voulant optimiser leur achat immobilier et se constituer un revenu complémentaire conséquent mettent en location leur appartement meublé pour de courtes durées sur des plateformes dédiées.

Cette situation entraîne trop souvent des nuisances, notamment dues à la sur-occupation des lieux, aux détériorations sur parties communes du fait de l'incivilité (dépôt des poubelles ménagères dans le hall, mégots et bouteilles dans les parties communes...), développant parallèlement l'insécurité des personnes et des biens du fait de nombreuses allées et venues.

Face à cette situation, les copropriétaires résidents se mobilisent et nous interrogent afin de faire cesser ce phénomène qui prend de plus en plus d'ampleur.

I. LE PRINCIPE : LE MEUBLÉ TOURISTIQUE AU SENS DE L'ARTICLE L 631-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

La location en meublé est autorisée via un bail d'une durée minimum d'un an ou de 9 mois pour un étudiant (article 25-7 de la loi du 06 juillet 1989). Ne sera traitée ici que la location meublée **à titre touristique** qui relève d'un régime particulier.

La location meublée touristique est codifiée aux articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation : il s'agit d'une occupation brève, répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage assimilable à la fonction hôtelière, avec ou sans services associés proposés et ne constituant pas élection de domicile du bailleur.

Cette affectation suppose la location d'un appartement meublé, « clef en mains », entièrement équipé.

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

Autre élément : le logement en question ne constitue pas la résidence principale du copropriétaire, ou, si c'est dans le cadre d'une location d'une résidence principale, la location dépasse les 120 jours autorisés.

Le bailleur doit respecter certaines règles.

a. Au niveau du règlement de copropriété

Pour savoir si le lot est loué en meublé touristique à titre commercial, il conviendra de se reporter à la définition dégagée par le Code de la construction et de l'habitation.

Ensuite, pour savoir si cette affectation commerciale est permise au vu du règlement de copropriété, il faut se reporter au chapitre relatif à la destination de l'immeuble :

- **l'immeuble est à usage exclusif d'habitation.**

Toute activité commerciale y est interdite, y compris l'affectation commerciale d'un appartement. Le syndicat des copropriétaires pourra valablement faire valoir la clause du règlement pour faire cesser toute activité soit auprès de la plateforme hébergeant l'annonce, soit auprès du service de l'urbanisme et enfin auprès des tribunaux.

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

- **l'immeuble est à destination mixte habitation/commerces.**

Cela signifie que les lots qualifiés de

commerces ou autre « local » auront une affectation commerciale, les appartements seront « classiquement » réservés à l'habitation. Ces appartements comme les locaux commerciaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale tel que cabinet médical, architecte, avocat, indépendamment de toute autorisation préalable de l'assemblée générale.

L'exercice d'une activité commerciale dans un lot affecté à l'habitation est strictement interdit, sauf vote préalable de l'assemblée à l'unanimité des voix du syndicat des copropriétaires.

Concrètement, il conviendra dans ce cas de se reporter sur **l'affectation d'usage** du lot privatif.

Attention : de plus en plus d'investisseurs immobiliers achètent des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée ou atelier pour finalement les transformer en appartements destinés à être loués au titre de « meublé touristique ».

L'affectation d'origine du lot étant commerciale, cette nouvelle affectation en meublé touristique reste tout à fait régulière au regard du droit de la copropriété. Le syndicat ne pourra agir que sur le fondement des « nuisances anormales ».

b. Au niveau du droit de l'urbanisme

Tant que l'affectation du local est conforme à celle prévue dans le règlement

de copropriété, aucune démarche n'est à entreprendre.

En cas de changements d'affectation, dans certaines villes uniquement, le propriétaire devra obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'affectation de son logement en **meublé de tourisme** (passage de l'habitation principale en meublé touristique).

Cette demande d'autorisation concerne (article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation) :

- les communes de plus de 200 000 habitants,
- les communes des départements des Hauts-de-Seine (92), de Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94),
- toute autre commune, sur décision du préfet ou délibération du conseil municipal.

Ce changement d'usage devra être obtenu auprès de la Police de l'affectation administrative des immeubles.

Les conditions du changement d'affectation définitif sont très restrictives puisque le droit d'urbanisme exige que ledit copropriétaire restitue au moins à surface équivalente, voire dans certaines zones le double de la surface, un local commercial qu'il affecte à de l'habitation à moins de s'acquitter d'une compensation financière de 1 000 à 2 500 €/m².

Par exemple, pour la transformation d'une studette de 15m² à Paris en meublé touristique, le propriétaire devra transformer un local commercial d'au moins 15m² dans le même périmètre et l'affecter en habitation principale qu'il habitera ou louera en location nue (3 ans) ou meublée (1 an) ou au bénéfice d'un étudiant (9 mois).

Il ne pourra bien entendu pas l'affecter à une location meublée touristique (sauf s'il l'habite à titre principal d'habitation, location qui sera limitée à 120 jours).

c. Au niveau des impôts

Le propriétaire doit demander son inscription au répertoire Sirène de l'Insee dans les 15 jours du début de la location.

Cette formalité est gratuite et doit être réalisée au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire suivant : **Cerfa n°11921*04**.

“

La location d'appartements meublés pour de courtes durées sur des plateformes dédiées entraîne trop souvent des nuisances, notamment dues à la sur-occupation des lieux, aux détériorations sur parties communes du fait de l'incivilité, développant parallèlement l'insécurité des personnes et des biens du fait de nombreuses allées et venues

”

II. L'EXCEPTION : LA POSSIBILITÉ DE LOUER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE EN MEUBLÉ TOURISTIQUE : LES MODALITÉS ET SANCTIONS

La notion de « résidence principale » est précisée par l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989. Il s'agit d'un « logement occupé au

moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation ».

Il en est déduit que pendant 4 mois (soit 120 jours), le copropriétaire ou son locataire, à condition que la sous-location soit autorisée au contrat de bail, pourront affecter le bien immobilier en meublé touristique.

Il faut donc deux conditions cumulatives :

- Que le bien constitue la résidence principale du propriétaire.
- Que la limite des 120 jours ne soit pas dépassée dans l'année civile.

Ce changement d'affectation reste cependant soumis à des obligations.

a. Les obligations des parties

Les obligations du copropriétaire résidant

Les communes relevant de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation pourront exiger du



De nombreux copropriétaires voulant optimiser leur achat immobilier et se constituer un revenu complémentaire conséquent mettent en location leur appartement meublé pour de courtes durées sur des plateformes dédiées

copropriétaire une **déclaration préalable** en vue d'obtenir un numéro d'enregistrement. Ce dernier devra figurer dans l'annonce parue sur les plateformes type Airbnb ou dans toute autre offre si le bien est exposé sur le site d'une société spécialisée, cette mention est obligatoire depuis le 1^{er} décembre 2017.

Le propriétaire devra déclarer le logement en mairie, en utilisant le formulaire **Cerfa n°14004*03**.

Le copropriétaire devra également **s'acquitter de la taxe de séjour**, la plateforme spécialisée ou la société spécialisée dans la location devant à terme collecter elles-mêmes la taxe de séjour.

Il devra enfin **déclarer dans le cadre de l'impôt sur ses revenus** les revenus perçus au titre de cette location, en tant que « micro BIC » pour des revenus locatifs inférieurs à 70 000 euros, bénéficiant d'un abattement de 50 % pour frais et dans la mesure où le revenu fiscal de référence de l'année N-2 ne dépasse pas 28 618 euros par part de quotient familial (2018).

Lorsque les revenus locatifs dépassent 70 000 euros HT, le bailleur relève du régime réel.

Par ailleurs, ces copropriétaires étant soumis au régime social, des travailleurs non-salariés devront également s'acquitter du **paiement des cotisations sociales** dès lors que les revenus perçus dépasseront 23 000 euros par foyer fiscal.

En principe, la location occasionnelle, permanente ou saisonnière de logements en meublé est exonérée de TVA.

Cependant, les biens meublés seront **éventuellement assujettis à la TVA à 20 %** dès lors qu'ils proposeront dans le cadre de leur location au moins 3 prestations para-hôtelières assimilables à une exploitation à titre professionnel : article 261 D-4° du Code général des impôts (CGI) :

- le petit déjeuner ;
- le nettoyage quotidien des locaux ;
- la fourniture du linge ;
- la réception de la clientèle.

Les obligations du locataire

La sous-location dans les conditions des 120 jours est autorisée dès lors qu'elle est clairement autorisée au contrat de bail, avec comme condition que le produit de la sous-location ne puisse être supérieur au montant du loyer.

L'enjeu est le suivant : un copropriétaire bailleur loue « classiquement » son bien immobilier en location meublée. Il arrive que certains locataires profitant de l'opportunité décident de sous louer le bien (sans que l'autorisation de sous-louer ne soit mentionnée dans le bail) et dépose une annonce sur une plateforme dédiée ou une société spécialisée, de sorte qu'ils perçoivent plus de revenus locatifs que leur propre bailleur !

Les obligations de la plateforme dédiée ou de la société spécialisée

Comme nous l'avons précisé, les professionnels hébergeant les annonces de particuliers, propriétaires ou locataires doivent à partir du 1^{er} janvier 2019 :

- Au moment de l'inscription, **informer leurs utilisateurs** de leurs obligations administratives et fiscales, notamment la déclaration de leurs revenus perçus à ce titre de BIC.
- **Vérifier** que l'annonce mentionne bien le **numéro d'enregistrement**, preuve de la déclaration faite auprès de la mairie.
- **Vérifier** que la location de courte durée **ne dépasse pas les 120 jours**. Au-delà, ils devront bloquer automatiquement lesdites annonces.

b. Les sanctions des parties

Les sanctions à l'encontre du copropriétaire

Par une **action du syndicat des copropriétaires** : il pourra bien entendu obtenir la cessation de l'activité commerciale dès lors qu'elle est contraire à la destination de l'immeuble et/ou à l'affectation du lot. Le syndicat pourra également obtenir la condamnation du copropriétaire au versement de dommages et intérêts.

Par une **action soit du maire, soit de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)** : une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 euros pourra être infligée, la condamnation du retour du local irrégulièrement transformé à son état d'origine (habitation) dans un délai imparti, sous astreinte



Cette situation entraîne trop souvent des nuisances, notamment dues à la sur-occupation des lieux, aux détériorations sur parties communes du fait de l'incivilité (dépose des poubelles ménagères dans le hall, mégots et bouteilles dans les parties communes...)

de 1 000 euros par jour et par m² au maximum (article L 651-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Par **les Impôts** qui peuvent procéder à un redressement fiscal sur la base des revenus perçus au titre de cette location.

Par **une condamnation via amendes civiles** de 5 000 à 10 000 euros (Loi ELAN).

Les sanctions à l'encontre du locataire

Comme vu précédemment, les locataires peuvent avoir l'idée de sous-louer leurs appartements et ce, sans autorisation du copropriétaire bailleur et proposer le bien sur un site dédié à la location touristique.

Par exemple, les tribunaux parisiens ont été amenés à se prononcer sur cette situation et la Cour d'appel de Paris a condamné le locataire notamment à reverser les sous-loyers à son bailleur, soit la **somme de 27 295 euros** pour la période 2013/2015 (CA Paris, chambre 4, 5 juin 2018).

Les sanctions à l'encontre des plateformes dédiées ou agences spécialisées : Les apports de la Loi Elan

La définition du « meublé touristique » est renforcée par l'article L 324-1-1 du Code de tourisme, définition prévue initialement dans sa partie réglementaire article D 324-1 du même code.



Par une action du syndicat au copropriétaire, il pourra bien entendu obtenir la cessation de l'activité commerciale dès lors qu'elle est contraire à la destination de l'immeuble et/ou à l'affectation du lot. Le syndicat pourra également obtenir la condamnation du copropriétaire au versement de dommages et intérêts.



La limite des 120 jours de location en « meublé touristique » dans le cadre d'une résidence principale est expressément précisée.

L'article 145 de la loi ELAN impose de nouvelles obligations aux « intermédiaires », à savoir les plateformes et agences spécialisées, qui sont :

- d'informer les propriétaires ou les locataires qui souhaitent sous-louer, par une « information claire et loyale des conséquences fiscales d'une telle location »,
- d'adresser à leurs utilisateurs chaque année le montant de leurs revenus perçus au titre de la location meublée,
- de transmettre cette information aux services des Impôts,
- de bloquer l'annonce une fois le délai des 120 jours (nuitées) atteint,
- à terme, de collecter la taxe de séjour pour le compte de leurs utilisateurs.

Ainsi, le site Airbnb a été récemment condamné par le Tribunal d'Instance de Paris (TI Paris, 6 février 2018 – RG n°11-17-000190) pour ne pas avoir suspendu le compte d'un locataire qui sous-louait son appartement sans l'autorisation du bailleur.

Le tribunal a estimé que Airbnb avait engagé sa responsabilité civile en ne respectant pas deux obligations : l'information du loueur (avec déclaration sur l'honneur qu'il sous-loue avec l'accord du propriétaire) et une durée maximum de location (pas plus de 120 jours par an).

L'article 145 de la loi ELAN va plus loin en prévoyant une condamnation automatique des plateformes et sociétés spécialisées dès lors qu'elles ne respectent pas leurs obligations par la condamnation d'amendes civiles selon les manquements de **12 500 euros à 50 000 euros** maximum.

La location de courte durée paraît donc strictement réglementée en droit français.

Cependant, certains de ces textes pourraient être contraires aux règles européennes, et en particuliers à la directive « services ». C'est pourquoi la Cour de cassation, dans un arrêt du 15 novembre 2018, a sursis à statuer et a renvoyé vers la Cour de justice européenne aux fins de répondre à diverses questions. Ces dernières portent essentiellement sur la légalité des règles d'autorisation préalables. ■

Breves



UN CNTGI QUI SE TRANSFORME EN ORDRE DES PROFESSIONNELS

A travers l'article 151 de la loi ELAN, la composition du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) a encore une fois été modifiée.

A présent, au-delà du fait que les professionnels de l'immobilier sont majoritaires, les trois personnes qualifiées dans la copropriété n'auront qu'un avis consultatif et non plus un droit de vote.

Autrement dit, ce CNTGI n'est rien d'autre qu'un ordre des professionnels dans lequel ils seront prépondérants, leur permettant de valider les propositions de textes légaux ou réglementaires qui sont à leur avantage.

Plus encore, au sein de ce conseil sera intégrée une commission

de contrôle qui, si elle est composée de manière égalitaire entre les représentants des professionnels et des associations, risque tout de même d'être un coût d'épée dans l'eau.

Et pour cause, cette commission ne permet pas à un syndicat des copropriétaires de demander réparation du préjudice qu'il a subi à cause de son syndic défaillant mais uniquement que soit prononcée à son encontre une sanction administrative formulée par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes.

Pour avoir plus d'informations sur la composition et les compétences du CNTGI, vous pouvez consulter l'article à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/3qph ■

Jurisprudences pratiques

LA CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DOIT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS QUANT À SA PRÉSENTATION, SON DÉLAI ET SON CONTENU POUR ÉCHAPPER AUX SANCTIONS

La régularité de la convocation de l'assemblée générale notifiée par le syndic aux copropriétaires donne lieu à de nombreuses contestations judiciaires de la part de copropriétaires, en ce qui concerne aussi bien sa présentation, que son contenu.

I. Les mentions impératives à respecter pour justifier de sa présentation à son destinataire (dénomination et adresse détaillée)

Le syndic doit notifier la convocation de l'assemblée générale du syndicat à tous les copropriétaires (article 7 du décret du 17 mars 1967).

L'adresse où sera présentée, pour chaque propriétaire, la convocation à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires doit comporter outre le nom du propriétaire du lot, son domicile réel ou élu de manière très précise (adresse postale, nom du bâtiment), comme elle a été communiquée au syndic.

A défaut, le syndic des copropriétaires ne peut pas prouver que la notification a bien été faite, comme le rappelle l'arrêt de la Cour de cassation 3^{ème} ch. civ. du 13 septembre 2018, n°17 – 24824 :

« [...] Attendu que, pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale, l'arrêt retient que la convocation à cette assemblée a été expédiée à la SCI LC à l'adresse LG, sans que figure le nom du bâtiment M, et que l'enveloppe de cette convocation fait apparaître la mention « pli avisé et non réclamé », pour en déduire que le syndic, sur lequel pèse la charge de la preuve, établit que la SCI LC a été régulièrement convoquée ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs dont il ne résulte pas que la lettre de convocation a été effectivement présentée à l'adresse que la SCI LC. avait déclarée au syndic, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; [...] »

Cette convocation a bien été présentée, mais comme l'adresse n'était pas complète, cela ne suffit pas à prouver qu'elle l'a vraiment été au copropriétaire.

II. Non-respect du délai de convocation et présence du copropriétaire à l'assemblée générale.

La notification doit intervenir au moins vingt et un jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long ou en cas d'urgence (article 9 du décret du 17 mars 1967). A défaut, cela peut être cause de nullité de l'assemblée générale.

Se posait la question des copropriétaires qui bien qu'ayant participé à l'assemblée générale et n'étant pas opposants, engageaient ensuite une action en nullité de l'assemblée générale car leur convocation

n'avait pas été notifiée conformément aux délais légaux.

La Cour de cassation 3^{ème} ch. Civ., dans son arrêt du 24 mars 2015, n°13-28.799, a considéré qu'une Cour d'appel ne pouvait retenir la demande de nullité des décisions de l'assemblée pour défaut de respect du délai de convocation alors que les copropriétaires étaient présents à l'assemblée générale et avaient voté en faveur de ces résolutions :

« Vu l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;
Attendu que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 juin 2013), que M. et Mme X..., propriétaires d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, se plaignant de la méconnaissance du délai de convocation prévu à l'article 9 du décret du 17 mars 1967, ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 8 octobre 2010 à laquelle ils ont participé ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que M. et Mme X... sont recevables à agir même s'ils ont voté pour certaines résolutions ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé [...] »

Pour invoquer la nullité d'une assemblée générale pour non-respect des délais de convocation, le copropriétaire doit respecter le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale comme nous le rappelle l'arrêt de la Cour d'appel de Paris Pôle 04 ch. 02 du 12 septembre 2018, n°15/15932 :

« M. et Mme L. contestent avoir reçu une convocation régulière pour l'assemblée générale du 27 avril 2012, mais ils ne contestent pas avoir reçu la notification du procès-verbal de cette assemblée générale par courrier recommandé du 29 mai 2012 ;

Or, l'action tendant à contester une assemblée générale doit être introduite dans les deux mois à compter de la notification des décisions ;
Même fondées sur une absence de convocation ou sur une convocation irrégulière, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions [...] ».

III. Les documents qui doivent être annexés à la convocation de l'assemblée générale

Outre l'ordre du jour (les questions et leur projet de résolution), la convocation peut devoir contenir des documents nécessaires à l'adoption régulière en assemblée générale de certaines décisions selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

L'absence de la pièce obligatoire, expose la résolution concernée à une action judiciaire en nullité par un copropriétaire opposant ou

défaillant dans le délai de deux mois suivant la notification de son procès-verbal par le syndic :

« [...] Attendu que, pour rejeter la demande d'annulation des décisions 10 à 12 de l'assemblée générale du 9 juillet 2012, l'arrêt retient que la société TT n'expose pas en quoi les prescriptions de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas été respectées et en quoi les documents joints à la convocation à l'assemblée générale du 9 juillet 2012 ne permettaient pas qu'elle soit suffisamment informée ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la société TT soutenant que la division en propriété du sol était possible et que l'assemblée générale n'avait pas été informée, préalablement à la décision des conditions matérielles, juridiques et financières de la scission et plus particulièrement que les documents soumis aux copropriétaires ne faisaient pas état de servitudes à prévoir, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ; [...] »

(Cour de Cass. 3^{ème} ch. civ. 14 juin 2018, n°17 - 18613)

Cet article 11 du décret du 17 mars 1967 permet à tout copropriétaire de voter en toute connaissance de cause, grâce aux documents qui doivent obligatoirement être communiqués avec la convocation.

C'est le juge seul qui apprécie si un document doit ou non être impérativement joint à la convocation dans le respect de cet article.

« [...] Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le syndic n'était pas tenu de joindre à la convocation à l'assemblée générale le rescrit fiscal et l'habilitation relative aux services à la personne, ces documents n'étant pas soumis à une obligation de notification pour la validité de la décision prévue par les dispositions de l'article 11 I du décret du 17 mars 1965, qui ont un caractère limitatif ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé [...] »

(Cour de Cass. 3^{ème} ch. civ. 22 mars 2018, n°17 - 13485).

Pour conclure, il est nécessaire que les convocations respectent bien les prescriptions légales, afin de permettre à tout copropriétaire d'assister à l'assemblée générale et de participer aux votes en toute connaissance de cause. ■



LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE N'EST PAS UNE POTICHE

La loi du 10 juillet 1965 a prévu une disposition qui interdit au syndic d'être le président de l'assemblée générale afin d'éviter qu'il n'influe sur la prise de décision, notamment en dirigeant les débats.

Cette fonction doit donc être assurée par un copropriétaire qui est d'ailleurs bien souvent le président du conseil syndical.

Ceci étant, dans de nombreux cas, le syndic ne sait pas rester à sa place en intervenant dans les échanges dans le but d'influer sur les prises de décision.

Cela est encore plus flagrant lorsque l'assemblée générale est amenée à voter pour le contrat de syndic ou les honoraires de suivi de travaux.

Il est donc indispensable de recadrer la situation en précisant au syndic qu'il se limite à ses fonctions notamment de secrétaire et en aucun cas de substituer le président dans l'organisation de l'assemblée générale.

Pour avoir plus de précisions sur comment reprendre la main de l'assemblée générale, vous pouvez consulter l'article intitulé *Le président de l'assemblée générale n'est pas une potiche* disponible à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/72gi ■

2019 : N'oubliez pas la mise à jour des données enregistrées sur le registre de l'immatriculation

Conformément à l'article L711-1 du Code de la construction et de l'habitation indiquant qu'« il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. », votre copropriété a dû être immatriculée avant le 31 décembre 2018 via le site <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr> sous peine d'application d'une astreinte après mise en demeure effectuée par l'administration.

Mais attention, cette nouvelle démarche administrative ne s'arrête pas là.

En effet, le syndic doit régulièrement **actualiser certaines données d'immatriculation** au minima **tous les ans** et en cas de changement de représentant légal.

I. LA MISE À JOUR DES DONNÉES ENREGISTRÉES SUR LE REGISTRE DE L'IMMATRICULATION

Le syndic (professionnel ou non) est tenu de mettre à jour les données de la copropriété dont il est l'unique représentant légal **dans les deux mois suivants l'approbation des comptes en assemblée générale**.

Aucune autre personne, copropriétaire ou même membre du conseil syndical, ne peut le faire à sa place.

Cette mise à jour concerne particulièrement l'actualisation des données financières relatives aux comptes approuvés du précédent exercice clos.

Toutefois, à cette occasion, toutes autres données - si elles ont été modifiées - doivent être actualisées.

En pratique, la mise à jour à effectuer annuellement est très simple.

Les données à mettre à jour sont les mêmes que pour l'immatriculation.

Au préalable, le syndic doit simplement modifier la date de l'exercice clos approuvé et la date de l'assemblée générale approuvant les comptes de celui-ci.



Le syndic (professionnel ou non) est tenu de mettre à jour les données de la copropriété dont il est l'unique représentant légal dans les deux mois suivants l'approbation des comptes en assemblée générale



Le site du registre propose ensuite un formulaire de déclaration pré-rempli des données issues de la mise à jour précédente où toutes les données peuvent être modifiées.

A noter

Le syndic doit aussi procéder à une mise à jour dans deux cadres spécifiques :

- En cas d'événements significatifs pour la copropriété tels que l'application d'une procédure administrative (arrêté de péril, par exemple) ou de la création d'un syndic secondaire.
- Sur sollicitation de l'ANAH (en charge de la tenue du registre) si par exemple, un notaire a constaté une erreur dans les données déclarées et l'aurait signifiée aux services.

II. LA MISE À JOUR DES DONNÉES CONCERNANT LE REPRÉSENTANT LÉGAL EN CAS DE CHANGEMENT DE SYNDIC

En cas de changement de représentant légal, c'est normalement **au syndic sortant d'effectuer les démarches** auprès du service de l'immatriculation pour procéder à la déclaration de changement de syndic et indiquer l'identité du nouveau syndic.

Il a un délai de 60 jours après expiration de son mandat pour effectuer cette déclaration. Au-delà de ce délai, le mandat est archivé et le syndic sortant n'aura plus accès à la copropriété.

En pratique, pour procéder à la déclaration de changement de syndic, le syndic sortant doit aller dans l'écran de recherche des copropriétés. En cliquant sur la roue dentée placée à gauche du numéro d'immatriculation et du nom de la copropriété, un menu déroulant apparaît et donne la possibilité de déclarer le « changement de représentant légal ».

Il faut ensuite procéder à la saisie des informations de changement de syndic en précisant l'adresse mail de son successeur s'il s'agit d'un syndic non professionnel, et en complément le numéro de Siret s'il s'agit d'un syndic professionnel.

Le syndic doit ensuite compléter les informations relatives au futur représentant légal dont il a connaissance.

Le nouveau représentant légal recevra par courriel :

- s'il est déjà inscrit au registre : une invitation à confirmer le rattachement ainsi effectué ;
- s'il n'est pas encore inscrit au registre : une invitation à s'inscrire au registre en tant que « télé déclarant », s'il ne l'a jamais effectué (en cas de gestion bénévole notamment).

Pour créer le compte, le syndic doit fournir des éléments d'identification (nom, prénom, adresse postale, mail, etc.) sur la base desquels l'ANAH créera un compte au nom du syndic qui sera activé grâce à un code envoyé à son adresse et à un mot

de passe personnalisé. Par la suite, le compte est accessible par saisie de l'adresse électronique du syndic et du mot de passe.

A noter

Si le syndic sortant n'a pas procédé à la déclaration de changement de syndic sur le registre de l'immatriculation, le nouveau syndic peut effectuer de lui-même le changement de représentant légal en s'identifiant en tant que « télé déclarant » en fournissant toujours des éléments d'identification.

Ensuite, pour se rattacher à la copropriété, le nouveau syndic doit tout simplement indiquer le numéro d'immatriculation de la copropriété (transmis par le syndic sortant ou disponible dans l'annuaire des copropriétés).

Il lui faut ensuite procéder à la saisie des informations de rattachement.

Pour se faire, le syndic doit préciser la date de début et de fin de son mandat comme indiqué dans le procès-verbal de l'assemblée et fournir une pièce justificative : soit son contrat de syndic, soit le procès-verbal de l'assemblée générale l'ayant désigné (en format PDF).

Après validation, le syndic reçoit immédiatement un courriel l'informant de la réussite de la demande de rattachement.

La copropriété sera alors rattachée à son compte après examen par les services du registre. ■

Votre copropriété n'a toujours pas été immatriculée sur un registre national des copropriétés ?

Attention, après mise en demeure de l'ANAH vous vous exposez à une astreinte de 20 euros par lot de copropriété et par semaine de retard.

Pour vous aider, l'ARC a développé une prestation d'assistance à l'immatriculation pour ses adhérents syndics bénévoles au coût de 50 euros. Vous êtes intéressés ? Contactez Copropriété-Services au 01.40.30.42.82.

Avez-vous calculé l'état de santé financière de votre copropriété ?

En octobre dernier, l'ARC a publié son premier Observatoire Patrimonial des Copropriétés (OPAC).

Cette étude est devenue indispensable compte tenu du fait qu'en l'espace de dix ans les dépenses courantes ont augmenté de presque 40 % (37,8 %).

Il était donc indispensable de mesurer l'impact direct que cela entraîne sur la gestion patrimoniale et financière des copropriétés.

Cela est d'autant plus incontournable que les pouvoirs publics incitent, voire peuvent être demain obligeront les immeubles à réaliser des travaux de rénovation énergétique qui sont généralement extrêmement coûteux.

Le constat est sans équivoque : la quasi-totalité des copropriétés bascule doucement mais sûrement dans la difficulté (voir dos-

sier du mois d'octobre sur notre site internet : www.arc-copro.com/9ex6).

Les principaux indicateurs sont une évolution des copropriétaires débiteurs et du montant des impayés à laquelle s'ajoute une augmentation des fournisseurs impayés.

Là où l'analyse devient plus complexe, c'est qu'en parallèle, le montant de la trésorerie disponible des copropriétés augmente d'un exercice à l'autre avec une évolution de 6 % en l'espace de quatre ans (2014-2017).

La raison principale de cette situation qui peut paraître paradoxale repose sur une stratégie des syndics qui consiste à réaliser des appels de fonds complémentaires auprès des copropriétaires sans forcément qu'ils soient utilisés.

On retrouve en particulier les travaux

votés et appelés qui ne sont pas réalisés ou bien encore la constitution de réserves comme le fonds travaux ou les avances en tout genre (trésorerie, travaux, prévoyance, solidarité...).

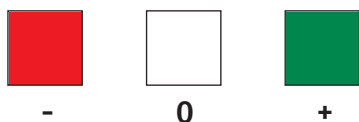
Par conséquent, pour apprécier la santé patrimoniale de sa copropriété, il est nécessaire de comparer en fin d'exercice les capitaux propres de la copropriété (travaux non terminés, avance et fonds travaux) par rapport au montant des impayés des copropriétaires et des fournisseurs.

Cette équation permet de vérifier si la constitution de réserve se fait sur la base d'un endettement des copropriétaires ou encore des fournisseurs impayés.

Pour cela, l'ARC a développé un indice qui est l'Indicateur de Santé Financière (ISF) calculable à partir de la formule suivante :

[Somme des comptes de capitaux (Avances, Provisions) – (Fournisseurs impayés + Copropriétaires Débiteurs)] / 1000

Le principe est que plus l'indice s'éloigne positivement de zéro, plus la santé de la copropriété est bonne, sachant que l'indice zéro implique que les capitaux sont neutralisés soit par les copropriétaires ou les fournisseurs débiteurs, soit par un mix des deux.



Il est donc préconisé que chaque conseil syndical ou même copropriétaire procède à une prise de « température » patrimoniale de sa copropriété.

Pour cela, il suffit de récupérer les don-

nées figurant dans l'annexe 1 comptable s'intitulant état financier après répartition jointe à la convocation à l'assemblée générale. Sur ce document figurent aussi bien les données de l'année à approuver

que celles des années précédentes.

Il est donc possible de comparer les deux derniers exercices et même de remonter plus loin si l'on dispose des annexes remises lors des exercices précédents. ■

A travers les 2 000 annexes comptables que nous avons étudiées sur les quatre dernières années, l'indice est plutôt à la baisse, et nettement inférieur à 0.

Voici donc les résultats obtenus :

Indicateur de Santé Financière entre 2014 et 2017

Année	2014	2015	2016	2017
Indice	-18,03	-20,44	-20,75	-21,05
Evolution entre 2014 et 2017	16.73 %			

Pour faciliter la recherche, voici donc à travers une annexe 1 où trouver les informations :

[élément 1- (élément 2 + élément 3)/ 1000]

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible Total /			Total /		1
II - CREANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)		2	45 Copropriétaires - excédents versés (2)		
459 Copropriétaires - créances douteuses (2)			Comptes de Tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs		3



DES VIREMENTS AU PROFIT D'UN AUTRE COMPTE BANCAIRE QUE CELUI DE LA COPROPRIÉTÉ : FONCIA/EDENRED

A travers notre site internet, nous avons publié un abus qui nous paraît particulièrement grave concernant les nouvelles contraintes que le groupe Foncia impose aux copropriétaires pour procéder à un virement individuel de leurs appels de fonds.

Ce groupe réclame que le règlement soit viré sur un autre compte bancaire que celui ouvert par le cabinet dont le titulaire est soit la copropriété, soit le syndic mais qui dans les deux cas est géré par une société tierce qui se nomme Edenred.

Selon notre analyse, cette situation est illégale pour au moins deux raisons essentielles : d'une part les fonds sont

gérés par une autre structure que le syndic, d'autre part les règlements transitent pendant un temps sur un autre compte, ce qui est contraire aux exigences légales qui imposent que les sommes soient virées « sans délai » sur le compte de la copropriété.

Nous avons donc engagé différentes actions pour vérifier la légalité de cette procédure et, à défaut, pour que les instances de contrôle puissent sanctionner ce nouvel agissement.

Pour avoir plus d'informations sur les actions menées, vous pouvez accéder à l'article sur notre site à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/qi1w ■

Travaux de rénovation : comment financer le reste à charge ?

Quand on envisage de réaliser des travaux de rénovation, qu'ils soient énergétiques ou non, il est important de disposer d'une bonne évaluation du « reste à charge », c'est-à-dire de ce qu'il faut financer quand on a déduit la trésorerie disponible. Par exemple le fonds travaux, s'il en existe un, les aides et les subventions si elles sont débloquées avant le démarrage des travaux.

En fonction de la nature des travaux et de la situation financière du foyer, le reste à charge peut représenter à minima :

- 40 % du montant des travaux dans le cas d'une rénovation énergétique financée pour un ménage bénéficiant de toutes les aides dont celles de l'ANAH ;
- 70 % du montant des travaux pour un ménage bénéficiant seulement du CITE (Crédit d'Impôt de Transition Énergétique) et d'autres aides comme les certificats d'économie d'énergie.

I. LA DÉTERMINATION DU « RESTE À CHARGE »

La première action à mener est de déduire du montant des travaux les ressources financières propres à la copropriété : avances travaux, fonds travaux, ressources résultant de la vente ou de la location d'une partie commune...

Ensuite, il convient de déduire les aides et les subventions qui peuvent être mobilisées par le syndicat des copropriétaires (aides collectives) ou chaque copropriétaire (aides individuelles), à condition qu'elles soient encaissées avant le début des travaux.

Et enfin, au moment de l'élaboration de l'échéancier de paiement, il ne faut pas oublier de prendre en compte le montant des économies d'énergie qui seront constatées après la réalisation des travaux, et qui vont permettre de financer une partie des prêts de financement de l'opération.

“
Il ne faut pas oublier de prendre en compte le montant des économies d'énergie qui seront constatées après la réalisation des travaux, et qui vont permettre de financer une partie des prêts de financement de l'opération.
”

a) Le Crédit d'Impôt de Transition Énergétique (CITE)

Le CITE porte sur les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique réalisés dans l'habitation principale.

L'avantage fiscal est de 30 % des dépenses éligibles, plafonnées à 8 000 euros (16 000 euros pour un couple, plus 400 euros par personne à charge) sur une période de cinq ans.

Le ministère de la Transition écologique et solidaire a confirmé la prolongation du CITE en 2019 alors qu'il devait être transformé en prime.

Cependant, le budget alloué à ce dispositif devrait être réduit de plus de 50 % par la loi des Finances 2019. En effet, son montant serait ramené à 800 millions d'euros alors que l'aide représentait un montant de 1,7 milliards d'euros les années précédentes.

b) Les Certificats d'Economie d'Énergie (CEE)

Les CEE constituent un dispositif qui a été mis en place dans le cadre de la loi POPE

(Programme d'Orientation de la Politique Énergétique) du 3 juillet 2005 et le décret du 30 décembre 2005.

Le dispositif est basé sur le principe « pollueur-payeur » qui impose aux fournisseurs d'énergie (EDF, Engie, Total, Butagaz, les distributeurs de fioul comme les grandes surfaces dotées de stations-services) d'inciter à la réalisation de travaux d'économie d'énergie en versant des primes énergie (il s'agit du nom commercial que les opérateurs

donnent aux CEE).

Pour ce faire, les fournisseurs valorisent les actions ayant un impact sur la consommation d'énergie des bâtiments et de leurs occupants, en se référant à une liste de fiches officielles qui déterminent le volume de CEE généré par chaque action.

Ces fiches peuvent être consultées sur le site du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire. Il existe actuellement 189 fiches d'opérations dont certaines ont été actualisées au 1^{er} avril 2018.

Nous venons d'entrer dans la quatrième période du dispositif qui va durer 3 ans, de 2018 à 2020 et dont les objectifs ont été doublés par rapport à la période précédente qui allait de 2015 à 2017. De plus, les contrôles ont été renforcés en particulier concernant les ménages en précarité énergétique.

c) Les autres aides ou subventions supplémentaires qui évoluent sans cesse

- La TVA à 5,5 % pour des travaux de rénovation énergétique et en particulier de tous les travaux éligibles au CITE.

- Les subventions des collectivités territoriales pour certains travaux de rénovation énergétique comme l'isolation, le remplacement des fenêtres, les énergies renouvelables.
- Les aides individuelles « Habiter Mieux » de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sous conditions de ressources et de certaines collectivités locales. Cette aide pouvant aller jusqu'à 12 000 euros est octroyée aux copropriétaires sous conditions de ressources.
- L'aide collective « Habiter Mieux Copropriété » octroyée au syndicat des copropriétaires et qui représente 25 % des travaux éligibles.

II. LES POSSIBILITÉS DE FINANCEMENT DU RESTE À CHARGE

Si vous n'avez pas suffisamment de ressources personnelles pour financer le « reste à charge », vous avez la possibilité de prendre un prêt personnel travaux (crédit à la consommation), un éco-prêt individuel à taux zéro (qui peut permettre de financer des travaux collectifs éligibles) et/ou de bénéficier d'un prêt collectif souscrit par le syndicat des copropriétaires.

Pour ce dernier, les offres des organismes prêteurs sont les suivantes.

a) Prêts collectifs copropriété

Ces types de prêts sont accordés au syndicat des copropriétaires et chaque copropriétaire est libre d'y adhérer ou non dans la limite de sa quote-part de travaux.

Le prêt collectif est destiné à financer des travaux sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives.

L'emprunteur est le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndicat de copropriété qui effectuera les formalités de demande de financement.

La souscription du prêt doit être votée en assemblée générale à la même majorité que celle des travaux.

Les offres de certaines banques sont



Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site FAIRE sur www.faire.fr, le nouveau service d'information et de conseil mis en place par l'ADEME, l'ANAH, l'ANIL et les collectivités territoriales.



suffisamment flexibles pour permettre aux copropriétaires de choisir des durées différentes au sein du même prêt.

L'emprunt est garanti par une caution qui désolidarise les copropriétaires participant au prêt.

Si un des copropriétaires arrête de rembourser son prêt, c'est la caution qui rembourse la banque à sa place. La caution se retourne contre le copropriétaire défaillant par la suite pour recouvrer les créances dues.

Deux organismes proposent des prêts collectifs pour le financement de gros travaux en copropriété : le Crédit Foncier de France (CFF) avec le prêt COPRO100 et la Caisse d'Épargne d'Île de France (CEIDF).

Le troisième acteur de ce domaine, DOMOFINANCE, vient de retirer son offre et propose dorénavant un « prêt personnel copropriété » qui peut financer individuellement tous les travaux collec-

tifs votés en assemblée générale à partir d'un montant de 1 500 euros et sur une période de 10 ans.

Le CFF a confirmé qu'il continuait de proposer le COPRO100, malgré sa profonde et récente restructuration (absorption par sa maison-mère, le groupe BPCE - Banque Populaire-Caisse d'Épargne). Les critères d'attribution ont toutefois été durcis puisqu'il faut maintenant au moins deux copropriétaires et 30 000

euros de prêt pour que la demande de COPRO100 soit validée. Jusqu'au 1^{er} juillet 2018, ce montant minimum n'était que de 15 000 euros.

b) L'éco-Prêt à Taux Zéro collectif

L'éco-PTZ a été élargi aux syndicats de copropriété par le décret du 27 décembre 2013 mais seulement mis en œuvre en septembre 2015.

Il concerne les logements occupés à titre de résidence principale dès lors que 75 % de la copropriété est à usage d'habitation et que les bâtiments bénéficiant des travaux ont été achevés avant le 1^{er} janvier 1990.

Tout copropriétaire peut demander un éco-PTZ complémentaire, à titre privatif, étant entendu qu'un seul éco-PTZ collectif pourra être accordé à chaque syndicat de copropriétaires.

Ce prêt réglementé par l'Etat au taux nominal de 0 % est destiné à financer des travaux d'économie d'énergie portant sur les parties communes, les équipements communs et les parties privatives d'intérêt collectif : isolation de la toiture, isolation des murs donnant sur l'extérieur, remplacement des fenêtres, installation d'un système de chauffage. La caution reste obligatoire et doit être payée en plus.

L'emprunteur est le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndicat de copropriété qui effectuera les formalités de demande de financement.

La souscription du prêt doit être votée en assemblée générale à la même majorité que celle des travaux. Selon le nombre et la nature des travaux, son montant maximum s'élève de 10 000 à 30 000 euros par logement sur une durée maximale de 10 à 15 ans.





des offres, ce qui est le cas en particulier d'Ile France Energies qui relève de la Région Ile-de-France.

III. LES RECOMMANDATIONS DE L'ARC

Pour en savoir plus sur toutes ces possibilités, vous pouvez consulter le site FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique) sur www.faire.fr, le nouveau service d'information et de conseil sur la rénovation énergétique de l'habitat mis en place par l'ADEME, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) et les collectivités territoriales.

N'hésitez pas à contacter les conseillers FAIRE qui sont là pour vous informer afin d'obtenir les meilleurs financements possibles au numéro suivant 0808 800 700.

Après le lancement de l'offre du PTZ collectif par le Crédit Foncier (voir l'article www.arc-copro.com/heg8), Domofinances et la CEIDF proposent également cette offre. L'éco-prêt à taux zéro devrait être prolongé de 3 ans par la loi des Finances 2019, selon un dispositif simplifié et renforcé.

c) Le prêt collectif pour le préfinancement de subventions

Il s'agit d'un prêt-relais à taux fixe permettant de démarrer le projet, de payer les prestataires réalisant les études et travaux sans avoir à demander aux copropriétaires d'avancer les fonds correspondant aux subventions accordées à la copropriété.

Il est remboursé dès lors que les subventions octroyées par les pouvoirs publics sont versées à la copropriété.

C'est le seul prêt collectif à adhésion obligatoire de tous les copropriétaires se votant à la même majorité que celle des travaux.

Le CFF propose cette offre au niveau national et la CEIDF au niveau de l'Île de France.

d) Le tiers financement ou le préfinancement des aides par des structures publiques

La loi ALUR publiée en 2014 a prescrit la possibilité de « l'intégration d'une offre

technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps ».

La loi de la Transition Énergétique Pour une Croissance Verte de 2015 a ouvert la possibilité à des structures majoritairement formées par des collectivités Territoriales ou qui sont rattachées à une collectivité territoriale de tutelle de faire

Pour toute information complémentaire sur ce dossier, vous pouvez également envoyer un mail à la coopérative de l'ARC, Copropriété-Services, à l'adresse

coproservices@arc-copro.fr

et/ou solliciter un rendez-vous avec l'ingénieur financier qui tient des permanences dans nos locaux en téléphonant au

01 40 30 42 82.



BIEN CONTRÔLER LES HONORAIRES DE SYNDIC EN MATIÈRE DE SUIVI DE CONTENTIEUX DES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS

Bien que les syndicats présentent un contrat conforme à la réglementation, certains d'entre eux continuent à facturer des vacations ou prestations illégales, notamment en matière de suivi de contentieux.

Pour se dédouaner, ils indiquent que ces frais ne seront pas imputés sur les charges de la copropriété mais uniquement sur le débiteur.

Au-delà de cette argutie, il s'agit bien d'honoraires illégaux puisque le suivi du dossier contentieux ne peut être facturé par le syndic qu'en cas de diligence exceptionnelle lorsqu'il faut par exemple retrouver un héritier.

Pour avoir plus de précisions sur ce type d'abus, vous pouvez consulter notre conseil intitulé *Des honoraires illégaux du syndic en matière de suivi de contentieux à contrôler dans les charges de copropriété* à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/dxky ■

Extension de la garantie décennale aux travaux d'installation d'éléments d'équipement sur un immeuble existant

Les articles 1792 et suivants du Code civil posent le principe de la responsabilité décennale qui est due par les entreprises lors de la construction d'un ouvrage et qui concerne donc le plus souvent des immeubles neufs vendus en VEFA.

Cette garantie s'applique aussi pour certains travaux importants réalisés sur un immeuble existant.

La Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 15 juin 2017 que cette garantie décennale pouvait aussi être étendue à des travaux qui rajoutent des nouveaux éléments d'équipements sur un immeuble existant.

I. LE PRINCIPE POSÉ PAR L'ARTICLE 1792 DU CODE CIVIL

L'article 1792 du Code civil dispose que : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. »

Cette garantie s'applique si certaines conditions sont réunies :

- ▶ **Les désordres ou malfaçons qui relèvent de cette garantie doivent avoir des conséquences importantes pour le propriétaire de l'immeuble**, à savoir rendre l'ouvrage impropre à sa destination dans son ensemble, ou causer un risque pour sa solidité.

Cela peut donc avoir pour origine :

- soit les éléments constitutifs de l'ouvrage : cela peut concerner la qualité des éléments de structure tels que des matériaux de mauvaise qualité, absence ou mauvaise armature de béton ou de fondation.
Exemple de désordres : absence d'étan-

“
Le champ d'application de la garantie obligatoire décennale a été étendue à certains travaux sur des immeubles existants. Cette extension est définie de manière limitative à des travaux et à la pose d'équipement qui sont indissociables de l'immeuble.
”

chéité de la toiture ou fissures infiltrantes en sous-sol, façade...

- soit des éléments d'équipements qui, lorsqu'ils sont mis en cause rendent généralement l'ouvrage impropre à sa destination.

Cette impropriété signifie que le propriétaire ne peut utiliser son bien comme il l'avait prévu par exemple pour l'habitation s'il y a une absence de chauffage ou un défaut de conception sur des ascenseurs.

Dans une construction, sont considérés comme éléments d'équipement ceux qui présentent une certaine fonctionnalité (chauffage, ascenseur...), les autres sont des éléments inertes (carrelages...).

La garantie décennale s'applique que l'élément d'équipement soit ou non dis-

sociable de l'immeuble, lorsque le désordre cause une impropriété totale de l'ouvrage à sa destination.

Cette garantie joue aussi pour les dommages qui affectent la solidité de l'équipement, mais seulement s'il est indissociable avec l'immeuble (article 1792-2 du code civil).

- ▶ **Cette garantie s'applique lors de la construction d'un ouvrage** : il s'agit d'un ouvrage de nature immobilière, rattaché au sol ou au sous-sol, ou à un autre ouvrage. Il est composé d'éléments constitutifs d'une part, et d'éléments d'équipements d'autre part. C'est à la jurisprudence qu'est revenue la tâche de qualifier un élément d'«ouvrage».

A titre d'exemples, ont été considérés aussi comme des ouvrages un immeuble ou un pavillon, ce qui est normal, mais aussi une véranda ou encore une rénovation lourde.

- ▶ **L'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005, qui a créé l'article L 243-1-1. Il du Code des assurances, a étendu le champ d'application de la garantie obligatoire décennale à certains travaux sur des immeubles existants :**

« Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »

Cette extension est définie de manière limitative à des travaux et à la pose d'équipement qui sont indissociables de l'immeuble.

C'est ainsi que sont couverts les travaux de rénovation de l'étanchéité des murs et toitures, l'étanchéité des sous-sol, le coulage d'une nouvelle dalle de béton, le traitement hydrofuge des murs, les travaux de rénovations lourdes des façades entre autre avec pose d'une isolation ou d'un revêtement étanche, le changement d'un système complet de chauffage avec étude de conception, l'étanchéité des balcons dans le cadre d'une rénovation, réfection totale de la toiture...

Ces travaux doivent être assimilables à ceux entrepris lors de la construction d'un immeuble.

En résumé, on comprend donc que la garantie décennale peut s'appliquer dans les immeubles neufs pour tout désordre conduisant à une impropriété de l'immeuble ou portant atteinte à la solidité de l'immeuble dont la cause est un élément de construction ou un équipement.

A l'occasion de travaux d'ouvrage sur l'existant, l'installation de nouveaux équipements dissociables ne relève pas de la garantie décennale.



dres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, relèvent de la responsabilité décennale, s'ils rendent l'ouvrage en son ensemble impropre à sa destination ».

Cette jurisprudence a été complétée par un arrêt du 15 juin 2017 (Cass, 3^{ème} civ., 15 juin 2017, n°16-19.640). Maintenant, les désordres affectant « les éléments d'équipement dissociables ou non, d'origine ou installés sur un existant », peuvent relever de la responsabilité décennale, « lorsqu'ils rendent l'ouvrage, dans son ensemble, impropre à sa destination ». Dans ce dossier, c'était à la suite de la pose d'une pompe à chaleur que les températures nécessaires pour les locaux concernés n'étaient pas obtenues.

Et c'est un arrêt du 26 octobre 2017 (Cass,

3^{ème} civ., 26 octobre 2017, n°16-18120) qui a finalisé cette nouvelle jurisprudence en précisant « [...] que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination. »

Dans ce dossier, c'est une cheminée à foyer fermé qui avait été installée dans une maison et qui a causé un incendie car des prescriptions d'installation n'avaient pas été respectées. De ce fait, les désordres affectant cet élément d'équipement relevaient de la garantie décennale.

On ne peut que constater la volonté de la Cour de cassation d'étendre le régime de la garantie responsabilité civile décennale obligatoire aux dommages causés aux existants suite à la réalisation de travaux neufs. Ce qui signifie que la pose de certains équipements, qui jusqu'à ces dernières années ne relevaient pas de la garantie décennale, va être soumise à cette garantie.

Cela présente effectivement un avantage pour le client, syndicat des copropriétaires, qui pourra ainsi rattacher des nouveaux désordres à cette garantie décennale.

La loi ELAN a tenté de limiter cette jurisprudence par son article 66, qui a été déclaré inconstitutionnel et supprimé. ■

II. L'EXTENSION DE LA GARANTIE DÉCENNALE AUX NOUVEAUX ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT DISSOCIABLES PAR LA COUR DE CASSATION

La troisième chambre civile de la Cour de cassation est venue progressivement ouvrir le champ d'application de cette garantie décennale qui est maintenant susceptible de s'appliquer lors de la pose d'équipement sur un immeuble existant.

Par un arrêt du 7 avril 2016, (Cass, 3^{ème} civ., 7 avr. 2016, n°15-15.441), la Cour de cassation a considéré que lors de l'installation d'une pompe à chaleur en remplacement d'un système de chauffage : « les désor-



ATTENTION AUX SYNDICS COURTIERS EN ASSURANCE

En parallèle de leur activité d'administration de biens, de plus en plus de syndicats ont une activité de courtier en assurance.

L'objectif est simple, profiter de leur mandat pour faire souscrire aux copropriétés qu'ils gèrent des contrats d'assurance en tout genre (multi-risques, protection juridique...) leur permettant ainsi d'augmenter leur marge financière.

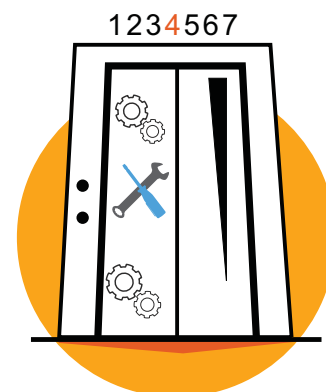
Face aux dérives que cela peut entraîner, notamment du fait du conflit d'intérêt entre leurs statuts de mandataire et de commerçant, la loi du 10 juillet 1965 a prévu un cadre stricte en la matière :

- Tout contrat d'assurance doit être validé par l'assemblée générale, ne donnant aucune initiative d'action au syndic.
- Lorsque le syndic fait travailler l'une de ses filiales, il doit au préalable obtenir l'accord express des copropriétaires.

Pour avoir plus de détails sur les règles à respecter, vous pouvez consulter l'article intitulé *Les syndicats courtiers en assurance : que contrôler ?* à partir du lien suivant : www.arc-copro.com/tqru ■

Les Mardis Techniques de l'ARC

La programmation du 1^{er} trimestre 2019



Les Mardis Techniques

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

Ces formations sont dispensées par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par l'ARC, dans les locaux de Copropriété Services au 25, rue Joseph Python, 75020 Paris jusqu'au 22 janvier inclus puis au 7, rue de Thionville, 75019 PARIS. Les supports de présentation power-point et/ou les vidéos présentés sont disponibles sur le site Évènements de l'ARC accessible à partir du Portail de l'Adhérent (www.leportaildelarc.fr) et en cliquant sur l'icône « Les Mardis Techniques de l'Arc ».

Les frais d'inscription sont de 10 € par séance de formation et de 40 € pour le package de cinq séances de formation. Il convient de s'inscrire en envoyant un mail à coproservices@arc-copro.fr ou en téléphonant au **01 40 30 42 82**. Le règlement de votre participation est à faire sur place. ■

LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 1^{er} TRIMESTRE 2019

Date	Thème	Intervenant	lieu	Horaires	N°
Janvier 2019					
8 janvier 2019	Colonnes montantes électriques : la reprise en concession par ENEDIS suite à la loi ELAN	Mme BLAIRON - Avocate M. SABLIERE - Consultant Energie	Rue Python	14h30-17h30	1
15 janvier 2019	Suivi et gestion des performances d'une chaufferie	SENOVA	Rue Python	14h30-17h30	2
22 janvier 2019	Individualisation du comptage de l'eau et des calories	GMS France	Rue Python	14h30-17h30	3
29 janvier 2019	Comment disposer de devis et de factures complets ?	CAPEB Grand Paris	Rue de Thionville	14h30-17h30	4
Février 2019					
5 février 2019	Les diagnostics obligatoires	DC Ingénierie	Rue de Thionville	14h30-17h30	5
12 février 2019	Travaux d'isolation (calorifugeage, flocage) financés par les CEE	VIT Isolation	Rue de Thionville	14h30-17h30	6
19 février 2019	Déploiement de la fibre optique - Suppression du TRC	ORANGE	Rue de Thionville	14h30-17h30	7
26 février 2019	Maintenance - Contrôle quinquennal - Téléalarme par liaison GSM des ascenseurs	BECIA - AC+ KYO	Rue de Thionville	14h30-17h30	8
Mars 2019					
5 mars 2019	Diagnostic Technique Global et Audit Energétique	AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT	Rue de Thionville	14h30-17h30	9
12 mars 2019	Réussir la rénovation des parties communes intérieures : hall, cage d'escalier	LES ATELIERS SAINT-LUC	Rue de Thionville	14h30-17h30	10
19 mars 2019	Isolation Thermique par l'Extérieur Achat et remplacement groupé de fenêtres	BAUMIT AEF Fenêtres	Rue de Thionville	14h30-16h00 16h00-17h30	11
26 mars 2019	Présentation de Simply Syndic Full Web Gestion dématérialisée des envois	LOGIA CLEARBUS	Rue de Thionville	14h30-17h30	12
Avril 2019					
2 avril 2019	Financement des travaux de rénovation	ENERGIE PULSE	Rue de Thionville	14h30-17h30	13
9 avril 2019	Embellissement et valorisation d'une façade par l'isolation thermique	SPEBI	Rue de Thionville	14h30-17h30	14
16 avril 2019	Le déploiement des compteurs LINKY et GAZPAR	Mme BLAIRON - Avocate M. SABLIERE - Consultant Energie	Rue de Thionville	14h30-17h30	15

Zoom sur les permanences de l'ARC

Nous vous rappelons qu'il existe plusieurs permanences et consultations locales de proximité afin de vous accueillir au plus proche de chez vous.

Voici les modalités d'accès proposées à nos adhérents et aux non-adhérents.

Une permanence et une consultation locale à CERGY (95)

4 avenue du Jour, 95800, Cergy Saint-Christophe

Cette permanence est ouverte aux :

- Adhérents collectifs : consultations sur rendez-vous le jeudi matin de 9h à 13h.
- Adhérents individuels ET non-adhérents : tous les jeudis après-midi de 14h à 18h, consultation sans rendez-vous (d'une durée maximum de 30 minutes).
- Pour les non-adhérents, une formule de 24 euros ouvre droit à une consultation sur place.

Pour prendre rendez-vous pour les adhérents collectifs contactez-nous au :
01 40 30 12 82

Une permanence locale à SAINT-DENIS (93)

Maison de la vie associative,
19 rue de la Boulangerie, 93200, Saint-Denis

- Cette permanence est accessible à tous (adhérents collectifs, individuels et non-adhérents).
- La permanence juridique est sans rendez-vous, tous les lundis après-midi de 14h à 17h.
- Pour les non-adhérents, une formule de 24 euros ouvre droit à une consultation sur place.

Une permanence locale à ROSNY-SOUS-BOIS (93)

Maison des Projets Claude Naissant,
23 rue du Général Gallieni,
93110, Rosny-sous-Bois

- Cette nouvelle permanence se tient les 4èmes mercredis de chaque mois de 15h à 18h (sur rendez-vous). Elle est ouverte à tous les habitants de Rosny sous-bois.
 - Les consultations : cette formule de 24 euros ouvre droit à une consultation sur place
- Pour prendre rendez-vous contactez la Maison des projets au **01 48 12 27 85** ou par courriel à maisondesprojets@mairie-rosny-sous-bois.fr.

Une permanence locale à NANTERRE (92)

Salle de l'école Elsa Triolet,
130 rue Salvador Allende,
92000, Nanterre

- Cette Permanence juridique est accessible à tous (adhérents collectifs, individuels et non-adhérents) et ce, sans rendez-vous, tous les mercredis matin de 9h à 12h, sauf pendant les vacances scolaires et les jours fériés.
- Les consultations pour les non-adhérents sont de 24 euros et ouvrent droit à une consultation sur place.

Une consultation locale de BOULOGNE (92)

121 allée du Forum, 92100, Boulogne-Billancourt
(à côté du Centre social Boulogne)

- Cette consultation juridique est accessible uniquement aux adhérents collectifs, et ce, sur rendez-vous, tous les mercredis matin de 9h à 12h.
- Pour prendre rendez-vous pour les adhérents collectifs contactez-nous au : **01 40 30 12 82**

Une permanence locale à CRETEIL (94)

Maison des Associations de Créteil dans le Val de Marne,
1 rue François Mauriac, 94000, Créteil

- Cette permanence est accessible à tous (adhérents collectifs, individuels et non adhérents).
- La permanence juridique est sans rendez-vous tous les jeudis après-midi de 14h à 18h (Attention, fermeture à 16h45 pendant les vacances scolaires !).
- Pour les non-adhérents, une formule de 24 euros ouvre droit à une consultation sur place.

Pour plus de renseignements concernant le fonctionnement des permanences et des consultations locales, vous pouvez nous contacter au 01.40.30.12.82 ou par courriel à contact@arc-copro.fr ■

Le couple ni marié ni pacsé en location

L'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 définit la colocation comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale. Ce statut juridique ne s'applique qu'aux couples sans lien matrimonial et ne peut s'appliquer lorsque la location est consentie à des époux ou à des partenaires de PACS.

La problématique réside le plus souvent dans l'impact du départ de l'un des colocataires ou de son remplacement le cas échéant.



Question : « J'ai loué mon appartement à un couple qui n'est ni marié ni pacsé. Le contrat de location a été signé par les deux locataires. Un des locataires vient de m'informer qu'il quittait les lieux. Suis-je dans l'obligation de refaire un nouveau contrat avec le locataire restant dans les lieux ? »



La réponse de l'expert : Au préalable, le locataire sortant doit respecter un certain formalisme et donner congé au bailleur en respectant un préavis de trois mois par lettre recommandée avec AR ou d'un mois s'il relève d'une des situations prévues par l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (premier emploi, perte d'emploi, mutation, zone tendue...).

Le bail continuera de s'exécuter avec le locataire se maintenant en place mais il faudra établir un avenant au contrat initial que ce dernier reste seul dans les lieux ou que le locataire sortant soit remplacé, prenant acte de cette nouvelle situation.

Si un nouveau locataire est proposé, le bailleur n'a aucune obligation de l'accepter mais il peut y avoir intérêt surtout si ce dernier présente des garanties de solvabilité. S'il l'accepte, le bailleur proposera un avenant au bail au locataire en place et au nouvel entrant : le dernier prenant le bail en cours pour la durée restant à courir depuis la signature du bail initial. Il est important de savoir qu'une clause prévoyant la résiliation automatique du bail en cas de départ d'un des locataires est nulle.

Par conséquent, vous n'avez pas l'obligation de signer un nouveau bail avec le locataire restant dans les lieux, un simple avenant suffit. ■



Question : « Le/la locataire en place m'informe que son/sa concubine va cohabiter avec lui/elle dans son logement, a-t-il/elle des droits sur le logement et puis-je lui réclamer le paiement du loyer ? »



Réponse : La cotitularité de plein droit (situation dans laquelle deux ou plusieurs personnes disposent d'un même droit sur le logement) n'existe pas pour les concubins contrairement aux couples mariés et partenaires de PACS sur demande conjointe de ces derniers (article 1751 du Code civil).

Par conséquent, la concubine n'ayant pas signé le bail, n'a pas la qualité de colocataire et ne peut donc bénéficier du droit au bail de son concubin. La concubine n'a donc aucun droit sur le logement même si dans les faits, il se peut qu'elle participe au paiement du loyer. Elle est seulement considérée comme une personne hébergée par le locataire en titre.

Contrairement aux époux ou partenaires de PACS, le concubin hébergé n'est pas solidaire vis-à-vis du bailleur pour le paiement des loyers et des charges. La concubine peut donc occuper ou/et quitter le logement du jour au lendemain sans préavis et sans rien devoir au bailleur. Seul le locataire en titre est et reste tenu au paiement du loyer.

Néanmoins en cas de décès du locataire en titre, la concubine ou le concubin pourrait bénéficier d'un maintien dans les lieux. En effet, le (la) concubin(e) notoire peut effectivement prétendre au transfert du contrat à condition d'avoir vécu avec le défunt depuis au moins 1 an avant le décès (article 14 de la loi du 6 juillet 1989). ■



Est-il obligatoire de disposer d'un contrat de maintenance de portes automatisées de garage ?



Réponse : Il y a effectivement obligation d'assurer périodiquement la maintenance de portes automatisées de garage comme le prescrit l'article R 125-5 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que « [l]es propriétaires d'un bâtiment ou groupe de bâtiments d'habitation équipés de portes automatiques de garage sont tenus de les faire entretenir et vérifier périodiquement aux termes de contrats écrits. Toutes les interventions sont consignées dans un livret d'entretien ».

L'arrêté du 12 novembre 1990 détaille les opérations d'entretien et de vérification nécessaires et leur périodicité qui est de deux visites par an.

Deux points à vérifier en particulier dans les contrats :

- ▶ la complétude et la réalisation effective des contrôles prescrits par l'arrêté précité :
 - les visites d'entretien (nettoyage, graissage, réglages des organes mécaniques, électriques, électroniques)

nécessaires au bon fonctionnement dans des conditions normales de sécurité ;

- le contrôle de l'état de l'efficacité des éléments liés au bon fonctionnement et à la sécurité ;
- la fourniture des produits de lubrification et de nettoyage nécessaires à un bon fonctionnement ;
- la réparation ou le remplacement des pièces constituant les systèmes de sécurité hors d'usage ou usées par le fonctionnement normal de la porte (barres palpeuses, cellules photo-électriques, limiteurs de couple mécaniques ou électromécaniques, câbles, systèmes empêchant la chute du tablier, organes de commande et télécommande pour la partie récepteur...);
- la réparation ou le remplacement des petites pièces hors d'usage ou usées par le fonctionnement normal

de la porte (galets, axes, goupilles, signalisation, organes de l'armoire de manœuvre...);

- ▶ la fourniture du livret d'entretien dans lequel sont consignées toutes les interventions (visites périodiques, travaux divers et dépannages) ainsi que la nature des interventions, la date, l'heure et le nom de la personne qui est intervenue.

Par ailleurs, certains professionnels ignorent les dispositions de l'article L 136-1 du Code de la consommation en matière d'information du consommateur qui prévoient que « *le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite* ». ■

Les documents qui doivent impérativement être joints à l'ordre du jour des convocations d'assemblée générale



Question : « A l'approche de l'élaboration des convocations d'assemblée générale, en tant que président du conseil syndical j'aimerais connaître les documents qui doivent impérativement être joints à l'ordre du jour. »



Réponse : La réponse à votre interrogation trouve principalement sa source juridique dans l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

Celui-ci précise clairement les documents à joindre à la convocation d'assemblée générale en distinguant ceux qui sont obligatoires pour valider une décision prise en assemblée générale et ceux pour information qu'il est néanmoins obligatoire de joindre, même s'ils n'ont pas de conséquences sur les votes.

Ainsi, il faut être clair, la loi est impérative et prévoit des obligations et non des recommandations.

Par conséquent, même si l'article 11 mentionne des documents pour « l'information des copropriétaires », ils doivent tout de même être joints à l'ordre du jour.

Après avoir apporté cette précision importante, listons les documents les plus stratégiques à joindre à la convocation d'assemblée générale en distinguant ceux qui sont nécessaires pour la validité des décisions de ceux qui sont informatifs.

1. Pour la validité des décisions on retrouve pas moins de treize documents obligatoires à joindre à l'ordre du jour. Il s'agit principalement :

- Des cinq annexes comptables normalisées par le décret du 14 mars 2005 qui reprennent la comptabilité de la copropriété. Il s'agit principalement de solde de compte.
- Des conditions essentielles des contrats de prestation ou de travaux qui doivent faire l'objet d'un vote en assemblée générale.
- Du ou des projets de contrat de syndic lorsque l'assemblée est appelée à désigner un nouveau représentant légal de la copropriété.

- Du projet de règlement de copropriété, l'état descriptif de division et l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée générale est appelée à établir ou à modifier cet acte.

- Bien évidemment, des questions et résolutions qui feront l'objet d'un vote, sachant qu'à défaut d'inscription préalable, elles n'auront aucun effet juridique même si elles ont fait l'objet d'un vote.

2. En matière d'information, la liste est plus courte puisque seulement six documents sont mentionnés, mais restent néanmoins stratégiques.

On retrouve entre autres :

- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.
- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.
- L'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire.

Ainsi, comme on peut le constater, le conseil syndical est en droit de réclamer que l'ensemble de ces pièces figure dans la convocation d'assemblée générale surtout si elles ont un caractère déterminant ou stratégique, comme par exemple pour renégocier les honoraires de syndic.

Rappelons que depuis l'entrée en vigueur du décret du 26 mars 2015 qui définit le contrat type, les photocopies de gestion courante et donc de la convocation de l'assemblée générale ne peuvent faire l'objet d'une facturation complémentaire de la part du syndic.

L'objectif n'est bien évidemment pas de produire inutilement des documents mais bien d'informer l'ensemble des copropriétaires sur des données stratégiques de la copropriété qui vont leur permettre de mieux se prononcer sur les résolutions portées à l'ordre du jour. ■

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

Espace Charlotte - 83260 La Crau
Tél : 04.94.33.89.83 - Fax : 04.94.28.99.56
Email : arc-vam@wanadoo.fr
Site internet : www.arcvam.fr
Permanence téléphonique adhérents :
lundi, jeudi de 9h à 12h
Permanence téléphonique administrative :
Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 14h à 17h

ARC AUVERGNE-CENTRE

Dpts. : 03, 15, 18, 23, 36, 58, 63

Vichy, Moulins, Montluçon, Bourges, Nevers,
Aurillac, Châteauroux, Clermont Ferrand...
Tél : 04.70.09.37.85
Email : arcauvergne-centre@orange.fr
Site internet : www.arcauvergne-centre.fr
Contact skype : arcauvergne@hotmail.fr

ARC RHONE-ALPES

Dpts. : 01, 07, 26, 38, 69, 73, 74
(hors dpt. 42 et 43)

104 C place du 8 mai 1945 - Tour Picasso
69800 Saint Priest
Tél : 04.72.57.09.35
Email : contact@arcrhonealpes.com
Site internet : www.arcrhonealpes.com
Permanence téléphonique :
Lundi, vendredi : 14h à 17h
Mardi, mercredi, jeudi 9h à 13h

ARC - SUD-OUEST

**Dpts. : 09, 16, 17, 24, 31, 32, 33, 40, 47,
64, 65, 81, 82, 87**

Siège

Immeuble Le France - Lot A 202 - 2^{ème} étage
73 avenue du Château d'Eau
(entrée rue Montgolfier) - 33700 Mérignac
Tél : 05.57.22.87.36
Email : arc-so@arc-so.org
Permanence téléphonique :
Lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
Consultation sur rendez-vous.

Antenne Midi-Pyrénées

4 rue Daims (sur RdV) - Apt. 16
3300 Toulouse
Portable : 06.33.38.01.31
Email : toulouse@arc-so.org

Antenne Béarn et Hautes-Pyrénées

Villa les Violettes (sur RdV) - Impasse Odeau
64140 Billere
Portable : 06.88.95.02.93
Email : bearn@arc-so.org

Antenne Côte Basque et Landes

Le Capitole - 3 avenue Arnaud Toulet
64600 Anglet (sur RdV)
Portable : 06.82.73.85.30
Email : cotebasque@arc-so.org

ARC LANGUEDOC-ROUSSILLON

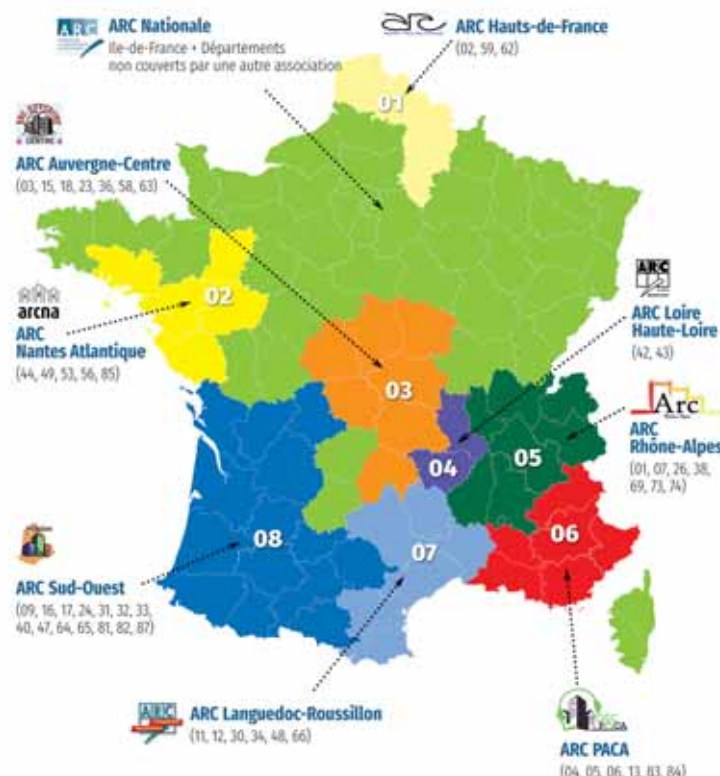
Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66

11 avenue d'Assas
34000 Montpellier
Tél : 04.99.53.87.33 - Fax : 09.72.23.21.92
Portable : 06.84.39.98.09
Email : contact@arc-lr.fr
Site internet : http://www.arc-lr.fr
Permanence téléphonique :
lundi au vendredi de 9h à 12h
Réception des copropriétaires
uniquement sur rendez-vous.
Déplacements possibles
(nous consulter préalablement)

ARC HAUTS-DE-FRANCE

Dpts. : 02, 59, 62

Maison de l'Environnement
106 avenue du Casino
59240 Dunkerque
Maison des Associations
74 rue Royale - 59000 Lille
Portable : 06.47.89.98.52
Email : arc5962@laposte.net
Site internet : www.arc-hautsdefrance.fr
Permanences bimensuelles :
Lille, Dunkerque (voir site internet)



Taux d'intérêt légal - Salaire gardiens et employés d'immeuble

• (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.fbbatiment.fr) contrats d'assurance					• Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr)			
Année/Trimestre	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim	Année	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	
2016	929.5	931.2	935.9	942.0	2016	1.01%	0.93%	+ historique sur le site
2017	955.8	960.1	965.6	974.8	2017	0.90%	0.90%	
2018	981.8	988.1	987.5		2018	0.89%	0.88%	

• (ICC) Indice du coût de la construction, INSEE (www.insee.fr code 0008630)

contrats d'ascenseur

Année/ Trimestre	Valeurs trimestrielles				Moyenne annuelle sur 4 derniers Trim			
	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim
2016	1615	1622	1643	1645	1616.50	1618.50	1627.25	1631.25
2017	1650	1664	1670	1667	1640.00	1650.50	1657.25	1662.75
2018	1671	1699			1668.00	1676.75		

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													
2016	01/01/18, Coef de raccord=	81.1	79.3	81.2	81.4	79.8	79.3	80.8	79.8	79.8	80.5	84.7	89.3
2017	0.9251 - Nvel ind x coef =	90.1	92.4	92.8	92.3	89.6	88.7	89.3	93.0	93.8	95.8	97.5	96.9
2018	Anc Théorique	104.4	104.2	102.9	102.6	104.7	106.9	101.6	98.1				

• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www. indices.insee.fr) 1565183 contrats d'ascenseur													
2016	01/01/09, Coef de Raccordt	116.3	116.6	116.8	117.1	117.3	117.5	117.7	117.9	118.0	118.1	118.3	118.4
2017	=1.43 - Nouv x coef =	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	Ancien Théorique	120.2	120.5	120.8	121.0	121.4	121.7	122.0					

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur													
2016		120.7	119.6	120.5	120.3	120.6	122.0	122.0	121.7	122.6	124.7	125.6	126.4
2017	(79% EBI + 21% TCH)	128.4	128.2	126.8	126.5	125.1	124.7	124.8	125.5	126.3	126.8	128.4	128.9
2018		129.8	130.6	131.5	131.5	132.1	132.9	134.5	135.3	135.8			

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur													
2016		121.0	120.3	120.8	120.7	121.0	122.0	122.0	121.8	122.3	123.7	124.3	125.0
2017	(72%EBIQ + 20% TCH + 8%ICC)	126.3	126.2	125.3	125.2	124.2	124.0	124.1	124.7	125.2	125.5	126.6	127.1
2018		127.8	128.3	128.8	128.9	129.3	129.8	130.9	131.4	131.7			

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur													
2016		120.1	119.6	120.1	120.2	120.6	121.6	121.8	121.3	121.4	122.4	122.7	123.4
2017	(43% EBIQ + 47% TCH + 10% ICC)	124.4	124.5	123.8	124.0	123.1	123.0	123.4	123.8	123.9	124.2	124.8	125.5
2018		126.2	126.6	126.9	127.4	127.8	128.5	129.3	129.5	129.3			

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 Ens - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur													
2016	01/01/18, Coef de raccord =	102.6	101.9	102.5	101.9	102.4	103.5	103.6	103.4	103.9	105.0	105.5	106.6
2017	0.9436 - Nouv ind x coef =	108.1	107.4	106.6	106.4	105.7	105.3	105.3	105.8	106.4	106.8	108.2	108.3
2018	Anc Théorique	103.1	103.5	103.8	103.3	104.3	104.8	105.8	106.4	106.9			

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur													
2016	01/01/18, Coef de raccrd t=	101.2	100.4	100.1	100.2	101.0	102.4	102.5	102.3	103.0	104.5	105.1	106.6
2017	0.9455 - Nouv ind x coef =	108.7	107.6	106.8	106.3	105.3	104.7	104.7	105.4	106.2	106.8	108.6	108.7
2018	Anc Théorique	104.1	104.6	105.0	104.2	105.6	106.4	107.8	108.6	109.4			

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur													
2016	01/12/15, Coef de raooordt=	98.40	98.26	98.67	99.07	99.63	100.71	101.07	100.32	99.83	100.26	99.96	100.66
2017	1.32873 Nouv x coef =	101.12	101.42	101.12	101.73	100.97	100.95	101.82	101.92	101.28	101.60	101.56	102.30
2018	Ancien Théorique	103.0	103.23	103.31	104.28	104.73	105.03	105.99	105.71	104.62	105.39		

• (ICHT-F "construction") (www. indices.insee.fr) 1565188 Voir sur site											contrats d'ascenseur	
• (IRL) Indice de Révision des loyers, INSEE (www.insee.fr code 000151333)											contrats location immobilière	
• (BT 48) Indice Ascenseur (www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site											contrats d'ascenseur	
• (BT 40) Indice Chauffage Central (www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site											contrats chauffage	
• Indice Nettoyage Parties Communes d'habitation (001664535 www.indices.insee.fr) Voir sur site											contrats nettoyage	

Avenant salaires (gardiens/concierges, employés d'immeuble) n°92 en vigueur au 1^{er} juin 2017 (arrêté extens publié 04/05/17). Il fixe la rémunération dans les 2 catégories d'emploi, avec une valeur de points pour chacune d'elles, plus une valeur fixe commune, l'ensemble détermine le salaire minimum brut mensuel conventionnel et comprend les salaires en nature. (art 22 & 23 de la CCN n° IDCC 1043).

SMIC horaire : au 1^{er} janvier 2018 : 9,88 € x 151,67 h = 1.498,47 € / mois • **Minimum Garanti** : au 1^{er} janvier 2018 : 3.57€ (décret du 20/12/17)

Astreinte de nuit : 150,00 € (seulement pour contrat antérieur au 1^{er} janv 2003) • **Tri sélectif** : 1.00 €/lot principal **minimum 20 € maximum 160 €** (seulement pour les gardiens)

Salaire fourni en nature : logement et autres avantages.

Logement : suivant **avenant n°92** applicable au 1^{er} janvier 2017 **Minimum logement** au 1^{er} janv 2018 : 3,57 € x 20 = 71.40 €

Révisable sur paie de janvier : avec indice IRL connu lors étabit fiche de paie, soit 126.46 (3^{ème} Trim 17) **Catégorie logement** en €/m² 2018 : 1 = 3,118 € - 2 = 2,461 € - 3 = 1,817 €

Autre avantages : (avenant n°92)
 au 1^{er} janv 2017 : 0,1491 €/kWh, **Electricité** : 55 kWh, soit **8.27 €** **Gaz** : 92 kWh, soit **13.83 €**
Chauffage : 120 kWh, soit **18.04 €** **Eau chaude** : 98 kWh, soit **14.73 €**

valeur du point		valeur fixe	[(Coef hiérarchique	Issu de la pesée du poste, définissant un nombre de points
A	B	735,00 €	X Valeur point)	Suivant la catégorie
1,277 €	1,493 €		+ Valeur fixe]	Pour les 2 catégories
Date de valeur		01/06/2017	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
Encadrement des loyers	Karine ALVES	Jeudi 10 janvier 2019
Convocation de l'assemblée générale	Emmanuel JAUNEAU	Jeudi 17 janvier 2019
Jeudi 24 janvier : pas de formation pour cause de déménagement		
La gestion des désordres dans les immeubles neufs (VEFA)	Emmanuelle WIRTH	Jeudi 31 janvier 2019
La ventilation dans les immeubles construits avant 1969	Camille MOREL	Jeudi 7 février 2019
Les effets de la loi ELAN	Emmanuelle WIRTH	Jeudi 14 février 2019
Les outils pour suivre les interventions du chauffagiste	Eric PALLU	Jeudi 21 février 2019
Comment rendre efficace le recouvrement des charges de copropriété	Martine WAKIN	Jeudi 28 février 2019
Le contrôle des comptes en fin d'exercice (réservé aux syndicats bénévoles)	Laurence VILSALMON	Jeudi 7 mars 2019
La tenue de l'assemblée générale	Juriste	Jeudi 14 mars 2019
Questions/réponses aux syndicats bénévoles et futurs syndicats bénévoles	Virginie GUIHARD	Jeudi 21 mars 2019
Le contrat de mandat du syndic	Christophe GRAND	Jeudi 28 mars 2019
Le changement d'affectation d'un lot selon le règlement de copropriété	Nadia GUEBLI	Jeudi 4 avril 2019
La rupture du contrat de location	Karine ALVES	Jeudi 11 avril 2019

ATTENTION annulation en cas de grève des transports ou en cas de moins de quatre inscrits. Dans ce dernier cas, un mail d'annulation sera envoyé aux participants.

Pour permettre à d'autres adhérents de bénéficier de ces formations, en cas d'empêchement, merci de nous prévenir dès que possible et au minimum 48h à l'avance pour demander à vous désinscrire de la liste des participants.

Les formations ont lieu au :

27, rue Joseph Python, 75020 Paris de 18h30 à 21h30 jusqu'au 17 janvier et 7, rue de Thionville, 75019 Paris après cette date.

Inscription par mail : contact@arc-copro.fr et dans la **limite des places disponibles.**

Obligatoire : joignez votre numéro d'adhérent et vos coordonnées téléphoniques.

Pour en savoir plus :

