

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

Association des Responsables de Copropriété

N°124

2<sup>ème</sup> trimestre 2019

## ACTUALITÉ

Les amendements de la loi ELAN votés par le Sénat et qui ont été retoqués par la Commission mixte paritaire (p. 4)

## DOSSIER

Les documents du syndic professionnel que le conseil syndical doit contrôler (p. 15)

## DROIT

Loi ELAN : le délai de prescription réduit à cinq ans en matière d'action personnelle en copropriété (p. 18)

## TRAVAUX-RÉNOVATION

Comment voter des travaux en assemblée générale (p. 35)



## ÉDITORIAL

## ACTUALITÉS

Les amendements de la loi ELAN votés par le Sénat et qui ont été retoqués par la Commission mixte paritaire

7 Les interventions du premier ministre pour mieux réguler les contrats de syndicats

Une lettre d'information de l'ARC réservée aux membres du conseil syndical

7 Lorsque la FNAIM et l'UNIS s'unissent contre l'ARC

8 Suivez bien l'évolution des avances et du fonds travaux de la copropriété

## ÉVÉNEMENTS

Deux nouveaux colloques organisés par l'ARC à destination de nos adhérents collectifs

Les ateliers-formations des samedi 13 avril et 8 juin 2019

## VRAI/FAUX

Vrai/Faux : Quels sont les pouvoirs du syndic en matière d'engagement des dépenses et d'appels de fonds

## DOSSIERS

Les mesures de la loi des Finances 2019 concernant les copropriétés

7 Des contrats de syndicats qui n'évoluent pas dans l'intérêt des syndicats des copropriétaires

Les documents du syndic professionnel que le conseil syndical doit contrôler

## DROIT

Loi ELAN : le délai de prescription réduit à cinq ans en matière d'action personnelle en copropriété

8 Comment ne pas laisser un copropriétaire partir de la copropriété sans qu'il s'acquitte de ses impayés de charges

21 Les délais légaux applicables à la copropriété

22 Une clarification de la cour de cassation sur le statut juridique du conseil syndical

### JURISPRUDENCES PRATIQUES :

Le contrat du syndic

## GESTION

Un outil pour le pouvoir d'achat : la bonne estimation des budgets prévisionnels

3 Syndics non professionnels : Les essentiels à ne pas oublier au cours de ce deuxième trimestre 2019 ! 29

4 Prestation d'assistance au conseil syndical pour l'appropriation de documents techniques 30

4 Les dix points de vigilance que doit suivre le conseil syndical pour assurer une bonne tenue de l'assemblée générale 31

6 Pourquoi mettre en concurrence les cabinets de syndicats et non uniquement les contrats 34

## TRAVAUX/RÉNOVATION 35

Comment voter des travaux en assemblée générale 35

## ASSURANCE 38

Gare à la franchise ! 38

## COPROPRIÉTÉ-SERVICES 39

Les Mardis Techniques de l'ARC. La programmation du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 39

La Campagne 2019 de collecte des données pour « l'Observatoire des Charges de copropriété » OSCAR 40

Une journée réservée à la consultation des cinq annexes comptables 41

7 Communiqué de presse : Combien coûte réellement d'être copropriétaire d'un logement 41

Innovations 2019 : Lancement des vidéos « Copro-Expert » 42

## VIE DE L'ASSOCIATION 43

Convocation : Assemblée Générale Ordinaire de l'ARC 43

## LE COIN DE L'EXPERT 44

Vos questions : les réponses de nos experts

• Conditions d'accès à un chantier réalisé dans la copropriété 44

• Copropriétaire bailleur 44

• Employé d'immeuble à temps partiel 45

8 Les forfaits de base ne sont pas les seuls éléments à contrôler dans le contrat 45

## ADRESSES ARC RÉGIONALES 46

## CHIFFRES ET INDICES 47

## FORMATIONS 48

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

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901

Siège social : 7, rue de Thionville - 75019 Paris

Téléphone : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63

Mail : contact@arc-copro.fr - Site internet : www.arc-copro.fr

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

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

Dépôt légal : Avril 2019 - ISSN : 1274-1221 - Imprimé 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

Chères adhérentes, chers adhérents,

Ce deuxième trimestre 2019 s'annonce encore une fois chargé en actualité en matière de copropriété.

Alors que les ordonnances « copropriété » sont en cours de rédaction, voici que le Premier Ministre a déclaré vouloir sanctionner financièrement les syndics qui bloqueraient la mise en concurrence des contrats ou qui ne respecteraient pas leur présentation réglementaire.

En parallèle, les députés de la majorité refusent de voter tout amendement dans la loi qui consisterait à responsabiliser les syndics (voir page 4).

Malgré cela, grâce aux actions de l'ARC jumelées à celles de la Répression des Fraudes, le Gouvernement et son Premier Ministre ont enfin été convaincus de l'obligation d'être plus rigoureux à l'égard des syndics professionnels pour enfin imposer qu'ils respectent les dispositions légales réglementaires ou déontologiques.

Bien évidemment, les chambres professionnelles des syndics se placent en victimes ne comprenant pas cet acharnement alors que la situation est claire : aussi bien la loi que les décrets d'application concernant la copropriété prévoient bien des obligations mais sans être accompagnées de sanctions, les dénaturant en simples recommandations, ce qui explique les nombreuses dérives.

Attendons, pour crier victoire, de connaître les réelles mesures qui seront prises par le Gouvernement et surtout de vérifier comment elles seront pratiquement appliquées.

L'ARC doit rester vigilante sur l'ensemble des actions qui seront menées aussi bien par les professionnels que les pouvoirs publics pour réagir le plus tôt possible. C'est notre mission première de défendre les intérêts des syndicats des copropriétaires.

Compte tenu de cette forte actualité, il est essentiel que nos adhérents puissent avoir une information en continu afin d'avoir des connaissances à jour sur l'ensemble des évolutions, évitant toute intox des professionnels et en particulier des syndics.

Pour cela, l'ARC a développé plusieurs outils de communication.

Tout d'abord, la mise en place de lettres d'informations mensuelles qui permettront à l'ensemble des membres du conseil syndical et au syndic bénévole d'avoir directement l'information et d'être au fait de l'actualité aussi bien de la copropriété que des événements de l'ARC (voir page 7).

A cela s'ajoutent deux nouvelles journées d'information, l'une sur les évolutions de la loi ELAN et de ses décrets d'application, l'autre sur l'amélioration du pouvoir d'achat en copropriété et les mesures pour faire baisser les dépenses (voir page 9).

De plus, l'ARC propose à ses adhérents une journée leur permettant de bénéficier de consultations auprès d'experts pour analyser les annexes comptables remises par leur syndic afin d'identifier les diverses anomalies qui imposent des corrections ou de procéder à des investigations complémentaires (voir page 41).

Sans transition, depuis le 1<sup>er</sup> février 2019, l'ARC a emménagé dans ses nouveaux bureaux se situant au 7 rue de Thionville, dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Au-delà de renforcer l'image de notre association comme étant une institution solide et compétente, nous sommes ravis de constater la satisfaction des adhérents notamment sur le fait qu'ils disposent d'une infrastructure mieux adaptée pour les consultations et les formations.

Pour entamer cette « nouvelle page », l'ARC organise une journée portes-ouvertes à partir de 14h00 le 12 juin 2019 réservée à nos adhérents, permettant de vous présenter nos nouveaux locaux et son organisation. Une collation sera à votre disposition.

Il ne me reste plus qu'à vous rappeler que la tenue de l'assemblée générale annuelle de l'ARC se tiendra le 25 juin prochain à partir de 16h00 à l'Espace Charenton, 327 rue de Charenton, 75012, Paris (voir la convocation page 43).

Pour rendre l'utile à l'agréable, cette assemblée générale sera précédée du colloque sur l'amélioration du pouvoir d'achat en copropriété.

Au nom du conseil d'administration, de la direction, des salariés, des bénévoles et de moi-même, nous vous remercions pour votre fidélité qui, rappelons-le, est notre principale source de revenus et notre motivation, nous permettant d'être indépendants de l'ensemble des entités et pressions extérieures. ■

**Gérard Andrieux**  
Président de l'ARC



# Les amendements de la loi ELAN votés par le Sénat et qui ont été retoqués par la Commission mixte paritaire

Le 24 novembre dernier, la loi ELAN a été promulguée après que la Commission mixte paritaire, composée de sept sénateurs et de sept députés, a validé un texte définitif.

Bien que plusieurs amendements de l'ARC aient été retenus, permettant des avancées importantes dans la gestion de la copropriété, deux dispositions phares, qui (comme par hasard) concernent les syndic professionnels, ont été rejetées par la Commission mixte paritaire alors qu'elles avaient été adoptées en première lecture par le Sénat.

Cela est d'autant plus dommageable que ces mesures avaient pour vocation d'améliorer le fonctionnement des copropriétés et surtout leurs finances, entraînant une augmentation du pouvoir d'achat des copropriétaires.

**A** l'occasion de notre 10<sup>ème</sup> Salon indépendant de la copropriété nous avons invité Mme Estrosi-Sassone, rapporteure de la loi ELAN, qui nous a présenté les arguments évoqués par les députés pour réclamer la suppression de ces deux dispositions.

Comme nous allons le constater, les raisons invoquées nous semblent alambiquées et en disent long sur les lobbys que peuvent exercer les professionnels de l'immobilier sur certains élus de la majorité.

## I. LA SUPPRESSION D'UNE OBLIGATION À L'ÉGARD DU SYNDIC D'ENGAGER UNE POLITIQUE DE MAÎTRISE DES CHARGES AU PROFIT DE SES COPROPRIÉTÉS MANDANTES

En l'espace de dix ans, les charges de copropriété ont augmenté de presque 40 %, alors que sur cette même durée l'inflation n'a évolué que de 10 %.

Ce décalage démontre une dérive budgétaire des copropriétés qu'il est important de traiter. Selon nos estimations, les éco-

“

*Les syndic ne veulent pas de mise en concurrence obligatoire des prestataires, compte tenu du fait qu'ils ne pourront plus faire travailler les sociétés avec lesquelles ils ont des arrangements.*

”

nomies potentielles pourraient atteindre jusqu'à 30 % du budget prévisionnel.

La principale cause de cette situation est que les prestataires ont profité de cette absence de mise en concurrence pour augmenter de manière abusive leurs tarifs, provoquant un dérapage des dépenses.

A cela s'ajoute le fait que les syndic, et en particulier les grands groupes, ont créé des sociétés satellites ou des structures de courtage proposant directement leurs services aux copropriétés mandantes, avec des contrats soit inadaptés, soit à des coûts qui s'avèrent plus chers que le prix du marché.

La conséquence directe de ce phénomène est l'augmentation du nombre de copropriétaires qui n'arrivent plus à faire face au règlement de leurs appels de fonds, entraînant des difficultés de fonctionnement de

la copropriété, avec une impossibilité de réaliser des travaux d'entretien et de rénovation.

Face à cette situation, il est impératif de prévoir des dispositifs légaux ayant pour objet de réduire les charges de copropriété pour laquelle le syndic est le mandataire et doit être le principal acteur.

Et pour cause, c'est lui qui détient les contrats et factures, connaissant ainsi la date d'échéance des conventions

signées et les obligations des prestataires, lui permettant d'être le plus à même de négocier dans l'intérêt des copropriétés qu'il gère.

C'est dans ce cadre que l'ARC a réclamé que soit inscrite dans la loi une obligation faite aux syndic de maîtrise des charges, d'une part en supprimant les contrats inutiles et d'autres part en mettant en concurrence de manière périodique les prestataires de la copropriété.

À chaque assemblée générale, le syndic devra présenter un rapport mettant en évidence les mesures engagées ainsi que les résultats obtenus.

Suite à notre audition auprès de Mme Estrosi-Sassone, le Sénat a adopté notre proposition d'amendement qui au final a été supprimé au cours de la Commission mixte paritaire.



Il s'agit de l'article 59 bis C, dont voici la reproduction :

### Article 59 bis C (nouveau)

Le troisième alinéa du I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le syndic engage une politique de maîtrise des charges par la mise en concurrence, tous les trois ans, des contrats qui se reconduisent annuellement par tacite reconduction, et avant l'arrivée de l'échéance pour les contrats signés pour une période de plus de deux ans. »

Ce qui est fascinant, c'est l'argument soufflé dans les oreilles des députés par les professionnels pour s'opposer à cet amendement.

Avant de présenter nos commentaires, voici donc un extrait des échanges réalisés au cours de la Commission mixte paritaire qui ont permis de supprimer l'amendement validé par le Sénat :

### Article 59 bis C

« [...] Imposer une obligation de mise en concurrence pour tous contrats reconductibles ou consentis pour une durée supérieure ou égale à deux ans risque de conduire à un encombrement de l'ordre du jour des assemblées générales et à une augmentation des honoraires des syndics, ce qui est contraire à l'objectif de diminution des charges de copropriété poursuivi par le texte adopté.

*La proposition n° 244 est adoptée. En conséquence, l'article 59 bis C est supprimé. »*

Ainsi cet amendement est présenté comme un dispositif qui coûterait plus cher à la copropriété, n'entraînant pas de réelles économies de charges.

En effet, selon ces députés, la surcharge de travail demandé aux syndics va se traduire par une augmentation de leurs honoraires, impliquant que les économies réalisées seront neutralisées.

Bien évidemment, cette approche n'est pas recevable et démontre une manipu-

lation de certains députés ou du moins un manque de connaissance du monde de la copropriété.

Et pour cause, la mise en concurrence des prestataires est une tâche de gestion courante comprise dans le forfait de base.

Cela résulte du point 4 de l'annexe du contrat type qui s'intitule « Entretien courant et maintenance ».

Mais allons plus loin dans la réflexion.

Si effectivement les syndics réclament des honoraires supplémentaires pour cette tâche, lorsqu'on sait que ces économies peuvent atteindre 30 % du montant du budget prévisionnel, on est alors loin d'une augmentation substantielle des honoraires qui pourrait neutraliser l'intérêt de ce dispositif.

A titre d'exemple, si une copropriété a un budget prévisionnel de 100 000 euros, le syndic n'aura pas l'outrecuidance de réclamer une augmentation de 30 000 euros de ses honoraires uniquement pour la suppression de factures inutiles ou la mise en concurrence des prestataires.

Selon nous, le problème est beaucoup plus profond et stratégique.

Les syndics ne veulent pas de mise en concurrence obligatoire des prestataires, compte tenu du fait qu'ils ne pourront plus faire travailler les sociétés avec lesquelles ils ont des arrangements.

Autrement dit, fini la vente d'extincteurs, de fioul ou d'ampoules facturés à la copropriété trois fois plus chers que le prix du marché, ou encore la souscription de contrats d'entretien inadaptés à l'immeuble.

Finis également les diagnostics en tous genres, inutiles et facturés à prix d'or...

Par ailleurs, il sera plus difficile de passer les contrats de leurs sociétés de courtage sachant qu'ils devront être mis en concurrence de manière périodique alors que toute leur stratégie commerciale est de proposer à l'assemblée générale des contrats à des tarifs bas pour obtenir le

marché et ensuite de se rattraper sur les années suivantes.

La suppression de cet amendement en dit long sur les réels enjeux économiques et financiers des syndics vis-à-vis des prestataires de la copropriété.

Nous espérons que dans le cadre du Grand Débat National et du fait de la demande insistante des usagers pour avoir un plus grand pouvoir d'achat, les parlementaires seront plus attentifs à la question de la maîtrise des charges en copropriété.

## II. UNE ACTION JUDICIAIRE À L'INITIATIVE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL CONTRE LES MANQUEMENTS DU SYNDIC

Il existe une tare dans la loi du 10 juillet 1965, dénoncée à plusieurs reprises par l'ARC, qui est l'impunité du syndic en place en cas de manquement à ses obligations légales, réglementaires ou déontologiques vis-à-vis du conseil syndical ou du syndicat des copropriétaires des copropriétés qu'il gère.

En effet, le syndic est le seul représentant légal de la copropriété, impliquant que cette dernière n'ait aucun moyen judiciaire pour assigner son syndic en place, si ce n'est que celui-ci s'auto assigne. Ce qui serait une hérésie.

Quant au conseil syndical, du fait qu'il ne dispose pas de la personne morale, bien qu'il soit élu au même titre que le syndic, il est dans l'incapacité d'agir contre le syndic en place même si ce dernier ne respecte pas ses droits légaux.

L'ARC a donc proposé un amendement qui là encore coule de source et qui donne au président du conseil syndical la possibilité d'assigner le syndic en place en cas de manquement à ses obligations.

### Point 4 de l'annexe du contrat type.

IV-15° Entretien courant et maintenance.		<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p><b>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</b></p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
--	--	---

Une mesure de bon aloi qui permet tout simplement un rééquilibrage des pouvoirs.

Cette disposition a été adoptée par le Sénat à travers l'article 59 bis AA dont voici la reproduction :

### Article 59 bis AA (nouveau)

Après le premier alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de manquement aux obligations contractuelles, légales, réglementaires ou déontologiques du syndic en place, le président du conseil syndical peut l'assigner pour le contraindre de s'exécuter. L'engagement de la procédure judiciaire est décidé par une majorité des membres du conseil syndical et consigné dans un procès-verbal. Les frais peuvent être avancés par le président du conseil syndical et remboursés par le syndic des copropriétaires sur présentation de justificatifs. »

La Commission mixte paritaire a, là aussi, supprimé cet article en invoquant l'argument suivant :

**M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** - Cet article ferait peser une responsabilité trop lourde, qui pourrait avoir des conséquences financières, sur le président du conseil syndical. Les ordonnances préciseront la législation en la matière.

**M. Marc Daunis, sénateur.** - On connaît des situations ubuesques !

La proposition n° 240 est adoptée. En conséquence, l'article 59 bis AA est supprimé.



*Le syndic est le seul représentant légal de la copropriété, impliquant qu'elle n'ait aucun moyen judiciaire pour assigner son syndic en place, si ce n'est que celui-ci s'auto assigne.*



Ainsi, selon eux, cette disposition entraînerait un risque trop important pour le syndic des copropriétaires qui pourrait alors supporter des condamnations en cas de procédures abusives engagées par le président du conseil syndical à l'égard du syndic.

Par conséquent, la solution défendue par les députés est de rester en *statu quo* où le syndic est intouchable.

Cette approche est bien évidemment réfutée par l'ARC et cela pour au moins deux raisons :

- Le président du conseil syndical est avant tout un copropriétaire qui ne va pas prendre un risque inconsidéré en engageant une procédure judiciaire à l'encontre du syndic, sachant qu'en cas de condamnation, il participera lui aussi à la prise en charge des frais.
- Mais encore, le président du conseil syndical est une personne doublement élue (à la différence du syndic). D'une part, par l'assemblée générale qui l'a élu à la

majorité des voix des copropriétaires en tant que conseiller syndical et d'autre part, par les membres du conseil syndical en tant que président.

Il s'agit donc d'une personne qui a la confiance d'une majorité des membres du conseil syndical, ayant en quelque sorte un mandat renforcé de la copropriété.

Ainsi, le président du conseil syndical est une personne raisonnable et dépositaire d'un mandat qui déciderait d'engager une procédure judiciaire à l'encontre du syndic que si, et seulement si, les actions amiables engagées n'ont pas permis de faire avancer la situation.

Cette disposition légale était avant tout une arme de dissuasion qui aurait imposé aux syndicats d'être réactifs et efficaces, sous peine d'action judiciaire.

La meilleure preuve que ce dispositif est indispensable est que les lois successives qui ont réformé la loi du 10 juillet 1965 et les différents décrets d'application n'ont pas permis d'éradiquer les abus, voire les illégalités commises par les syndicats professionnels et qui entraînent encore aujourd'hui de graves préjudices pour les copropriétés.

Nous espérons que dans le cadre des futures ordonnances « Copropriété » l'immunité du syndic en place sera traitée, seul moyen pour permettre une responsabilisation de la profession et de traiter le conflit d'intérêt entre le « syndic commerçant » et le « syndic mandataire ».. ■



## LES INTERVENTIONS DU PREMIER MINISTRE POUR MIEUX RÉGULER LES CONTRATS DE SYNDICS

A l'occasion des dix ans de l'Autorité de la Concurrence, le Premier Ministre a fait plusieurs annonces concernant l'encadrement des contrats types. Il s'agit principalement :

- De rendre effective la mise en concurrence des contrats à leur échéance en informant mieux les copropriétaires sur leur possibilité de proposer d'autres contrats concurrents et en facilitant leur portabilité.
- La mise en place de sanctions pécuniaires à l'égard des

syndics qui ne respecteraient pas leur obligation de présentation du contrat type réglementaire défini par le décret du 26 mars 2015.

- Une meilleure transparence des coûts avec notamment un plafonnement de l'état daté et des honoraires liés à la convocation et à la tenue de l'assemblée générale.

Pour avoir plus de détails sur cette intervention, vous pouvez lire l'article accessible à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/xygr](http://www.arc-copro.com/xygr) ■



# Une lettre d'information de l'ARC réservée aux membres du conseil syndical

Le secteur de la copropriété agglomère plusieurs disciplines qui sont d'ordre juridique, technique ou comptable et qui évoluent de manière rapide, impliquant une mise à jour constante des connaissances.

D'ailleurs, il est fréquent de voir des professionnels, et en premier lieu les syndicats, qui se réfèrent à des textes légaux ou réglementaires obsolètes ou bien qui ont fait l'objet de réformes profondes.

Jusqu'à présent, l'ARC divulgue ces informations à son référent-adhérent qui est soit le président du conseil syndical, soit le syndic bénévole.

Les informations qui lui sont directement transmises passent par le biais de la revue trimestrielle ou des newsletters.

En parallèle, l'adhérent bénéficie du site internet de l'ARC, mis à jour deux fois par semaine avec la publication de dix articles, ainsi que de la zone réservée dans laquelle seuls nos adhérents ont accès à des conseils pratiques ou à des dossiers stratégiques.

Bien qu'efficace, ces solutions d'information nous semblent perfectibles afin que l'ensemble des membres du conseil syn-

dical ait accès à l'information sans que le président ait besoin d'intervenir.

Pour cela, l'ARC a mis en place un nouvel outil qui va permettre à l'ensemble des membres du conseil syndical tout d'abord d'accéder à la revue trimestrielle ainsi qu'à des lettres d'information mensuelles, toutes deux sous format numérique.

## I. UN OUTIL POUR PERMETTRE UNE DIFFUSION À L'ENSEMBLE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Pour éviter que le président du conseil syndical soit contraint d'envoyer lui-même aussi bien la revue trimestrielle que la newsletter à l'ensemble des membres du conseil syndical, l'ARC a développé un outil de diffusion automatique.

Pour ce faire, le président du conseil syndical devra se rendre sur le site internet Copro-newsletter à partir de l'adresse suivante : [www.copro-newsletter.fr](http://www.copro-newsletter.fr), en composant son mot de passe.

Sur cet espace, le président du conseil syndical pourra indiquer les adresses mail des différents membres du conseil syndical qui seront alors destinataires de l'ensemble des productions numériques que l'ARC a éditées (newsletter et revue trimestrielle).

Il reviendra au président du conseil syndical de mettre à jour les données et informations en fonction des entrées et des sorties des membres.

En cas de difficultés techniques pour accéder à cet outil numérique, une assistance téléphonique sera mise en place à partir du numéro de téléphone suivant : 01 40 30 12 82.

## II. LE CONTENU DE LA LETTRE D'INFORMATION MENSUELLE

A date fixe, chaque mois, l'ensemble des membres du conseil syndical adhérent à notre association recevra une lettre d'informations.

Sur celle-ci figureront plusieurs rubriques mettant en évidence l'ensemble des évolutions concernant le secteur de la copropriété.



### LORSQUE LA FNAIM ET L'UNIS S'UNISSENT CONTRE L'ARC

A la suite de l'arrêté du 21 décembre 2017 nommant l'ARC comme la seule association représentative des intérêts des syndicats des copropriétaires à la Commission mixte paritaire des gardiens et employés d'immeubles, une action judiciaire fumeuse a été engagée pour contester cet arrêté. Face aux vices de procédures probables, la FNAIM et l'UNIS ont souhaité se greffer à l'action pour présenter de nouveaux arguments.

Ce qui est intéressant, c'est de constater que la FNAIM et l'UNIS sont prêtes à tout pour éviter que les ministères

reconnaisent officiellement notre légitimité à défendre les intérêts des syndicats des copropriétaires.

Mais encore, ce qui est fascinant, c'est l'argumentation développée par ces deux chambres qui se considèrent comme les seules légitimes à défendre les syndicats des copropriétaires tandis que l'ARC ne représenterait que le conseil syndical.

Toute une fabulation reprise à travers notre article publié sur le site de l'ARC et consultable à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/e6wh](http://www.arc-copro.com/e6wh) ■



ASSOCIATION  
DES RESPONSABLES  
DE COPROPRIÉTÉ

Avril 2019

Lettre d'information  
à destination des membres  
des conseils syndicaux  
et des syndicats bénévoles  
adhérents de l'ARC

---

## Actualités

**Titre actualités 1**  
texte présentation 2/3 lignes  
Et est admodum mirum videre plebem  
innumeram mentibus ardore quodam  
infuso cum dimicationum  
curulium eventu pendente. ad textum.  
■ [En savoir +](#)


**Titre actualités 2**  
texte présentation 2/3 lignes  
Et est admodum mirum videre plebem  
innumeram mentibus ardore quodam  
infuso cum dimicationum  
curulium eventu pendente. ad textum.  
■ [En savoir +](#)



### Droit


---

**Titre droit 1**  
texte présentation 2/3 lignes Et est admodum mirum videre plebem innumeram  
mentibus ardore quodam infuso cum dimicationum curulium eventu pendente. ad textum.  
Et est admodum mirum videre plebem innum  
■ [En savoir +](#)




### L'abus du mois !

**Titre abus**  
texte présentation 2/3 lignes Et est admodum mirum videre plebem innumeram  
mentibus ardore quodam infuso cum dimicationum curulium eventu pendente. ad textum.  
Et est admodum mirum videre plebem innum  
■ [En savoir +](#)




### Le dossier du mois

**Titre du dossier**  
texte présentation 2/3 lignes Et est admodum mirum videre plebem innumeram  
mentibus ardore quodam infuso cum dimicationum curulium eventu pendente. ad textum.  
Et est admodum mirum videre plebem innum  
■ [En savoir +](#)



### L'avis de l'expert

**Question à l'expert ?**  
texte présentation 2/3 lignes Et est admodum mirum videre plebem innumeram  
mentibus ardore quodam infuso cum dimicationum curulium eventu pendente. ad textum.  
Et est admodum mirum videre plebem innum  
■ [En savoir +](#)




### Services

**Un nouveau service d'assistance au conseil syndical**  
texte présentation 2/3 lignes Et est admodum mirum videre plebem innumeram  
mentibus ardore quodam infuso cum dimicationum curulium eventu pendente. ad textum.  
Et est admodum mirum videre plebem innum  
■ [En savoir +](#)



### La revue

**Le nouveau numéro de la revue de l'ARC**  
texte présentation 2/3 lignes Et est admodum mirum videre plebem innumeram  
mentibus ardore quodam infuso cum dimicationum curulium eventu pendente. ad textum.  
Et est admodum mirum videre plebem innum  
■ [En savoir +](#)



Association des Responsables de Copropriété  
7, rue Thionville ■ 75019 Paris  
01 40 30 12 82 ■ [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr) ■ [www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

Cinq rubriques seront présentées :

- L'actualité.
- Les évolutions juridiques, techniques ou comptables.
- Les événements et les dates-clés de notre association (formations, colloques, tenue de l'assemblée générale, salon).
- Les questions et les vidéos de l'expert.
- Les nouveaux abus constatés commis par les professionnels, et en particulier par les syndicats.

Ce service est bien évidemment compris dans l'adhésion n'impliquant aucun coût supplémentaire pour la copropriété.

Ce service est d'ores et déjà disponible et prêt à l'emploi.

La première lettre d'information sera publiée au mois de mai. ■



### SUIVEZ BIEN L'ÉVOLUTION DES AVANCES ET DU FONDS TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ

En parallèle des appels de fonds liés au budget prévisionnel ou aux travaux, les copropriétaires peuvent être sollicités pour constituer des comptes d'avance ou le fonds travaux. Ces deux dernières sommes répondent à un cadre juridique et comptable spécifique. Par ailleurs, elles doivent être utilisées uniquement à la suite d'un vote en assemblée générale précisant leur affectation. Cela implique que le conseil syndical devra contrôler que le syndic a bien respecté les impératifs juridiques ainsi que l'évolution des comptes d'avance et du fonds travaux. Il faudra notamment connaître les sommes globales mises à la disposition de la copropriété, ainsi que celles rattachées ou acquises au lot.

Cette information est indispensable en cas de vente d'un lot puisque les avances sont remboursables au copropriétaire vendeur ou bien dans le cadre de la promesse de vente pour indiquer la quote-part de fonds travaux rattachée au lot.

Pour avoir plus de détails sur la procédure à suivre, il suffit de se rendre sur le lien suivant : [www.arc-copro.com/2wcm](http://www.arc-copro.com/2wcm) ■



# Deux nouveaux colloques organisés par l'ARC à destination de nos adhérents collectifs

Le monde de la copropriété connaît une actualité brûlante, imposant à l'ARC d'organiser deux nouveaux colloques à destination de nos adhérents collectifs (syndic bénévole et conseil syndical).

Les sujets traités seront la mise en place de la loi ELAN et de ses décrets d'application et le pouvoir d'achat en copropriété.

Voyons plus en détail l'organisation de ces deux journées.

## I. LE COLLOQUE SUR LA LOI ELAN

Grâce à notre intervention et au soutien des sénateurs, la loi ELAN a introduit plusieurs dispositions majeures qui ont une incidence directe sur le fonctionnement des copropriétés et sur les pouvoirs du conseil syndical et des copropriétaires.

Certaines d'entre elles sont d'ores et déjà applicables tandis que d'autres imposent la publication d'un décret dont l'ARC a eu connaissance et pour lesquelles elle a émis ses premiers commentaires, voire réserves.

De toute évidence, ces évolutions légales vont entraîner une réforme profonde du décret du 17 mars 1967 pris pour application de la loi fixant le statut de la copropriété (loi du 10 juillet 1965).

A travers cette journée, il sera question de faire un état des lieux des nouvelles dispositions en cours, celles qui vont prochainement entrer en vigueur et surtout de présenter nos préconisations pour notamment éviter les abus en tout genre.

A cela s'ajoutent les annonces du Premier Ministre pour mieux cadrer la mise en concurrence des syndicats et surtout la mise en place de sanctions en cas de non-respect du contrat type réglementaire.

L'ensemble de ces mesures sera également présenté au cours de ce colloque.

**Cet événement se déroulera le 8 avril 2019 de 14h à 18h à l'Espace Charenton, 327 rue de Charenton, 75012, Paris.**

La participation à cette journée est exclusivement réservée à nos adhérents collectifs à jour de leur cotisation.

Les frais de participation à cette journée sont inclus dans la cotisation, n'impliquant aucun coût supplémentaire.

## II. LE COLLOQUE SUR L'AMÉLIORATION DU POUVOIR D'ACHAT EN COPROPRIÉTÉ

Tout le monde le reconnaît, les charges de copropriété augmentent de manière inquiétante, entraînant une augmentation des impayés de charges.

Grâce à l'observatoire des charges développé par l'ARC, il a été démontré que sur une période de dix ans les dépenses ont augmenté de 40 %.

La situation devient d'autant plus inquiétante que les pouvoirs publics ont compris que ce phénomène était l'une des principales causes du blocage de la réalisation de travaux d'entretien et de rénovation dans les copropriétés.

Face à cette difficulté, il est impératif d'entamer une politique de maîtrise des charges doublée par une action qui permettra de récupérer les sommes « dormantes » mises au crédit de la copropriété.

L'ARC organise une journée le **25 juin 2019** qui se déroulera en deux temps afin d'aborder ces deux dispositifs.

De 10h à 12h30, seront présentées les méthodes pour identifier les sommes « dormantes » figurant dans la comptabi-



lité, qui permettront de venir en déduction des charges, ce qui aura un impact direct sur les appels de fonds et sur le pouvoir d'achat des copropriétaires.

Il s'agira d'étudier principalement les comptes travaux, les comptes d'attente, les comptes créditeurs divers...

Ensuite, de 14h à 16h, seront présentés en avant-première les chiffres de l'exercice 2018 des observatoires des charges (OSCAR) et du patrimoine (OPAC) permettant d'identifier les postes de dépenses en augmentation pour lesquels le conseil syndical et les syndicats bénévoles devront être particulièrement vigilants, afin de contribuer à l'amélioration du pouvoir d'achat des copropriétaires.

**Ce colloque se tiendra à l'Espace Charenton, 327 rue de Charenton, 75012, Paris.**

Les frais de cette journée sont également inclus dans l'adhésion de l'ARC, n'impliquant aucun coût supplémentaire pour y participer.

A la suite de ce colloque, se tiendra l'assemblée générale annuelle de l'ARC, à laquelle l'ensemble des adhérents (collectifs et individuels) est invité (voir page 43).

Deux événements à ne manquer sous aucun prétexte. A vos agendas ! ■

# Les ateliers-formations des samedi 13 avril et 8 juin 2019

À la demande de nos adhérents, à compter du mois d'avril 2019, nos ateliers-formations du samedi matin reprennent.

Pour rappel, il s'agit d'ateliers-formations qui s'adressent uniquement à nos adhérents collectifs afin de les accompagner dans le cadre de leurs fonctions.

L'objectif de ces sessions de formations est d'informer les conseillers syndicaux des dernières réformes législatives mais aussi de leur donner les outils pratiques et pédagogiques pour mener à bien leur mission d'assistance et de contrôle du syndicat.

Lors de ces ateliers-formations nous aborderons également avec nos adhérents les dernières réformes législatives telles que la loi ELAN.

## I. LES THÉMATIQUES DES ATELIERS-FORMATIONS

La première session aura lieu le **samedi 13 avril de 10h à 12h** avec pour thème : Comment bien préparer l'assemblée générale (de la préparation de l'assemblée générale jusqu'à son déroulement).

La deuxième session aura lieu le **samedi 8 juin, de 10h à 12h** avec pour thème : Comment bien s'investir dans le conseil syndical (son rôle, ses outils et l'organisation).

## II. LIEUX ET HEURES

Les ateliers-formations sont dispensés dans les locaux de l'ARC au 7 rue de Thionville, 75019 Paris.

La durée de chaque atelier est de deux heures (de 10h à 12h).

## III. LE COÛT ET LE FINANCEMENT DES ATELIERS-FORMATIONS

Le coût d'un atelier-formation est de **10 euros** par formation.

Nous vous rappelons que conformément à l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les formations peuvent être prises en charge par le syndicat des copropriétaires dans le cadre du budget de fonctionnement du conseil syndical (budget courant).

Nous vous informons que les formations sont réservées uniquement à nos adhérents collectifs. N'hésitez pas à vous inscrire dès maintenant afin d'être sûrs d'avoir une place !

**Pour plus d'information vous pouvez nous contacter par téléphone au 01 40 30 12 82 ou bien par mail à l'adresse [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr).**

Pour vous inscrire, merci de renvoyer le ou les bulletin(s) d'inscription(s) ci-dessous accompagné(s) de votre règlement par chèque au 7 rue de Thionville, 75019 Paris. ■

Merci de retourner ce bulletin d'inscription au 7 rue de Thionville, 75019, Paris.

### COUPON D'INSCRIPTION

« Comment bien préparer l'assemblée générale »  
samedi 13 avril 2019

À nous retourner obligatoirement avec le règlement des frais d'inscription de 10 euros par participant avec un chèque à l'ordre de l'ARC

Nom : ..... Prénom : .....

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

Adresse de la copropriété : .....

Mail : .....

N° de téléphone : .....

### COUPON D'INSCRIPTION

« Comment bien s'investir dans le conseil syndical »  
samedi 8 juin 2019

À nous retourner obligatoirement avec le règlement des frais d'inscription de 10 euros par participant avec un chèque à l'ordre de l'ARC

Nom : ..... Prénom : .....

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

Adresse de la copropriété : .....

Mail : .....

N° de téléphone : .....



# Vrai/Faux : Quels sont les pouvoirs du syndic en matière d'engagement des dépenses et d'appels de fonds

L'une des raisons de l'augmentation des charges en copropriété est l'engagement de dépenses inutiles ou abusives qui grèvent chaque année un peu plus les dépenses de la copropriété.

Cette situation résulte en partie du fait que le syndic prend des initiatives de dépense sans en aviser le conseil syndical ou l'assemblée générale.

Il considère à tort qu'à partir du moment où il a obtenu le mandat de la copropriété, il est libre d'engager des contrats ou de procéder, de sa propre initiative, à des appels de fonds auprès des copropriétaires.

A travers ce vrai/faux, nous allons préciser les possibilités du syndic en matière d'engagement des dépenses et d'appels de fonds.

1

## LE SYNDIC DOIT FORCÉMENT ÉLABORER LE BUDGET PRÉVISIONNEL AVEC LE CONSEIL SYNDICAL.



**VRAI.** Le chapitre II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, précise que le syndic doit établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical.

Par conséquent, le syndic ne peut pas élaborer unilatéralement le budget prévisionnel pour ensuite le soumettre au conseil syndical.

Chaque poste de charge doit être étudié afin de déterminer si son estimation doit être maintenue, être revue à la hausse ou à la baisse.

Ce point est capital car beaucoup de syndicats prévoient chaque année une augmentation arbitraire du budget prévisionnel de 2 % à 10 %, provoquant un cercle vicieux d'augmentation des charges de copropriété.

2

## LE SYNDIC N'A AUCUNE OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DES PRESTATAIRES.



**VRAI. FAUX.** Aussi curieux que cela puisse paraître, le syndic a une obligation de mise en concurrence des prestataires seulement lorsque cela est expressément prévu par la loi.

En l'occurrence, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 impose aux syndicats une mise en concurrence à partir du moment où le montant du marché est supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

A titre d'exemple, si l'assemblée générale a défini un seuil des marchés à 3 000 euros, dans le cas où le coût de l'intervention est inférieur à ce montant, le syndic ne sera pas contraint de faire une mise en concurrence des prestataires.

C'est pour cela qu'il est judicieux de prévoir un seuil des marchés suffisamment bas pour contraindre le syndic de réaliser une mise en concurrence systématique évitant des abus tarifaires.

La question de la fixation du montant des marchés doit être portée à l'ordre du jour et votée à chaque assemblée générale.

3

## LE SYNDIC PEUT FACTURER LES REPROGRAPHIES DES DOCUMENTS RÉCLAMÉS PAR LE CONSEIL SYNDICAL.



**FAUX.** Conformément au point 7.1 du contrat type de syndic, les frais de reprographie des documents de gestion courante doivent être inclus dans la rémunération forfaitaire du syndic.

Par conséquent, le conseil syndical qui, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, a possibilité d'obtenir copie de toutes les pièces et documents de la copropriété, est donc en droit d'exiger de son syndic la reprographie des documents sans que ce dernier ne puisse les facturer, ni même réclamer un remboursement des frais engagés.

4

## LE SYNDIC N'EST PAS TENU DE CONSULTER LE CONSEIL SYNDICAL POUR LES DÉPENSES QU'IL ENGAGE.



**VRAI. FAUX.** L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'assemblée générale doit déterminer un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de

consulter le conseil syndical avant d'engager une dépense.

Autrement dit, si le montant de la dépense est inférieur au montant fixé par l'assemblée générale, le syndic peut alors prendre l'initiative d'engager le marché ou le contrat sans que le conseil syndical n'en soit avisé.

Pour éviter des dépenses inutiles, il est opportun de prévoir un seuil bas, voire de 1 euro, contraignant ainsi le syndic à consulter le conseil syndical ou du moins son président avant toute dépense.

5

**LE SYNDIC PEUT FACTURER AUX COPROPRIÉTAIRES LA COPIE DES DOCUMENTS QU'ILS RÉCLAMENT**



**VRAI.** A la différence du conseil syndical, conformément à l'article 33 du décret du 17 mars 1967, le syndic est en droit de facturer aux copropriétaires les copies des documents qu'ils souhaitent obtenir.

Il s'agit principalement des pièces justificatives des charges de copropriété, du carnet d'entretien, ou encore des diagnostics techniques.

7

**LE SYNDIC EST EN MESURE D'APPELER UNE AVANCE EXCEPTIONNELLE POUR FAIRE FACE À DES DÉPENSES IMPRÉVUES.**



**FAUX.** Même si le syndic est le mandataire de la copropriété, ce dernier doit être habilité par l'assemblée générale à procéder à des appels de fonds auprès des copropriétaires.

En matière de charges courantes, conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, c'est le vote du budget prévisionnel qui permet ensuite au syndic de procéder aux appels de fonds.

Pour les travaux, c'est leur vote en assemblée générale et le montant défini qui, conformément à l'article 14-2 de la même loi, prévoit que les sommes sont exigibles selon les modalités votées en assemblée générale.

Par conséquent, même en cas de dépenses imprévues, le syndic n'est pas habilité à appeler auprès des copropriétaires une avance exceptionnelle qui aurait un caractère exigible, pouvant entraîner une action judiciaire à leur encontre en cas de refus de paiement.

En règle générale, ce type de dépense non budgétisée est couvert par l'avance de trésorerie.

9

**LE SYNDIC PEUT FACTURER AUX COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS LES DILIGENCES QU'IL EFFECTUE POUR LE RECouvreMENT DES IMPAYÉS.**



**VRAI. FAUX.** Le point 9.1 du contrat type de syndic liste de manière exhaustive les actes de recouvrement que le syndic est en mesure de facturer aux copropriétaires.

En l'occurrence, nous retrouvons entre autre la mise en demeure par lettre recommandée ainsi que la relance après mise en demeure.

Concernant la constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice ou le suivi du dossier transmis à l'avocat, ces prestations ne peuvent faire l'objet d'une facturation qu'en cas de « diligence exceptionnelle ».

Autrement dit, pour les actions judiciaires n'entraînant pas d'actes exceptionnels, tels que la recherche d'héritier ou de propriétaire d'un lot, le syndic n'est pas habilité à facturer d'acte que ce soit à l'égard de la copropriété ou du copropriétaire débiteur.

6

**LE SYNDIC EST EN MESURE D'APPELER AUPRÈS DES COPROPRIÉTAIRES LA COTISATION MINIMALE DU FONDS TRAVAUX MÊME SI CELLE-CI N'A PAS ÉTÉ VOTÉE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.**



**VRAI.** Il s'agit d'un cas rare où le syndic est en mesure d'appeler des fonds même s'ils n'ont pas été votés en assemblée générale.

Cela résulte du fait que la loi du 10 juillet 1965, et en l'occurrence les articles 10, 14-2 et 18, a encadré les obligations de constitution du fonds travaux ainsi que les modalités d'appels.

En revanche, le syndic ne pourra pas appeler un taux du fonds travaux supérieur à celui fixé par la loi (5 % du budget prévisionnel) sans validation de l'assemblée générale.

Pour éviter toute confusion, nous préconisons d'inscrire dans tous les cas cette question à l'ordre du jour pour d'une part éviter toute ambiguïté sur l'exigibilité de l'appel de fonds et d'autre part pour que les copropriétaires soient sensibilisés à la question du provisionnement des travaux.

8

**EN CAS DE TRAVAUX D'URGENCE LE SYNDIC EST EN DROIT D'APPELER AUPRÈS DES COPROPRIÉTAIRES 1/3 DU MONTANT DU DEVIS DES TRAVAUX SANS DÉLIBÉRATION PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.**



**VRAI.** En cas de travaux urgents, conformément à l'article 37 du décret du 17 mars 1967, le syndic est habilité à procéder à un appel de fonds auprès des copropriétaires qui doit représenter au maximum le tiers du montant estimatif des travaux.

Néanmoins, cet appel doit se faire après que le syndic a pris l'avis du conseil syndical d'une part sur l'ouverture du chantier et d'autre part sur le premier approvisionnement.

Cet avis est uniquement consultatif, n'interdisant pas le syndic d'engager les dépenses même s'il a eu un avis défavorable de la part du conseil syndical.

Le point essentiel est de s'assurer qu'il s'agit bien de travaux d'urgence qui à défaut d'être réalisés peuvent mettre en péril la sauvegarde de l'immeuble.

Dans ce cas de figure, le syndic doit convoquer immédiatement une assemblée générale pour valider les travaux engagés et surtout le montant global de l'opération.

10

**LE SYNDIC PEUT APPELER AUPRÈS DES COPROPRIÉTAIRES LA RÉGULARISATION DES CHARGES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.**



**FAUX.** Même si l'annexe 1 comptable envoyée avec la convocation d'assemblée générale impose de présenter les soldes des copropriétaires après répartition des charges, le montant de la régularisation ne sera exigible qu'après le vote de l'approbation

des comptes. Autrement dit, avant cet événement, la régularisation des charges n'est pas exigible.

Il faut être particulièrement vigilant sur ce point compte tenu du fait que certains syndics profitent de cet amalgame pour appeler la régularisation des comptes avant même la tenue de l'assemblée générale, leur permettant d'augmenter la trésorerie disponible.



# Les mesures de la loi des Finances 2019 concernant les copropriétés

Plusieurs mesures prises par la loi des Finances 2019 (loi N°2018-1317 du 28 décembre 2018) concernent directement les copropriétés.

## I. LE GEL DES TARIFS DE LA TAXE CARBONE

En premier lieu, en réponse aux réactions provoquées par l'augmentation de la taxe carbone, le Gouvernement a décidé de geler pour 2019 cette taxe qui impacte aussi bien les tarifs du fioul que ceux du gaz.

En conséquence :

- pour le gaz, la TICGN (Taxe Intérieure de Consommation du Gaz Naturel) sera maintenue au tarif de 8,45 euros le MWh pour l'année 2019 au lieu d'être facturée 10,34 euros ;
- pour le fioul, la TICPE (Taxe Intérieure de Consommation de Produits Énergétiques) sera maintenue au tarif de 187,44 euros pour 1000 litres de fioul au lieu de 220,56 euros ;
- pour l'électricité, la TICFE (Taxe Intérieure de Consommation Finale d'Électricité) sera maintenue à 22,5 euros par MWh.

De plus, le Gouvernement s'est engagé à ne pas augmenter pendant six mois les tarifs réglementés du gaz et de l'électricité qui sont constitués, outre des taxes, d'une composante consommation qui peut évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction des fluctuations des prix d'approvisionnement et d'acheminement.

C'est ainsi que pour le gaz naturel, la commission de régulation de l'énergie a affiché la chronique suivante pour l'évolution des tarifs réglementés pendant le 1<sup>er</sup> semestre 2019 : après une baisse de 1,9 % au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le tarif réglementé pour un client moyen chauffé au gaz naturel va diminuer de 1 % en février, rester stable en mars, puis de nouveau baisser de 2,5 % en avril, de 0,8 % en mai et de 0,6 % en juin.

## II. LA PROROGATION D'UN AN DU CRÉDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE)

Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) est prorogé pour l'année 2019 avant sa transformation en prime forfaitaire en 2020.

Rappelons que le CITE est destiné aux locataires, propriétaires ou occupants à titre gratuit fiscalement domiciliés en France qui souhaitent réaliser des travaux d'économie d'énergie pour leur

habitation principale qui a été construite depuis plus de 2 ans. Pour être éligibles, ces travaux doivent être réalisés par un artisan ou une entreprise RGE (Reconnue Garante de l'Environnement) et satisfaire à des caractéristiques techniques précises.

Cette prorogation permettra d'assurer la continuité du soutien public à la rénovation énergétique des logements dans l'attente de la mise en place d'un mécanisme consistant au versement d'une prime, afin d'accompagner de manière plus efficiente la rénovation des logements.

Alors que le CITE avait cessé de s'appliquer aux parois vitrées depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, le remplacement des fenêtres à simple vitrage (menuiseries et parois vitrées associées) est de nouveau éligible au dispositif au taux de 15 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, dans la limite d'un plafond de 15 % de 670 euros, soit 100 euros par fenêtre.

L'acquisition de chaudières à très haute performance énergétique (chaudière gaz à condensation, pompe à chaleur, chauffage au bois et raccordement à un réseau de chaleur), à l'exception de celles utilisant le fioul comme source d'énergie bénéficie du CITE dans la limite d'un plafond de 30 % de 3 350 euros, soit 1 005 euros par logement, suivant un certain nombre de conditions édictées dans un arrêté publié le 7 mars 2019.

Jusqu'alors exclus du CITE, les frais de pose (à hauteur de 30 %) pour l'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ou de certaines pompes à chaleur, ainsi que les dépenses générées pour la dépose d'une cuve à fioul (à hauteur de 50 %), peuvent ouvrir droit au bénéfice du crédit d'impôt pour les ménages modestes en fonction des plafonds de ressources prescrits par l'ANAH.

(Voir le décret n°2019-88 du 11/02/2019 fixant les conditions de ressources pour le bénéfice du Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) au titre des coûts de dépose de cuve à fioul et de pose d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire utilisant des énergies renouvelables.)

La liste complète des équipements éligibles est disponible sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

Avant le 1<sup>er</sup> septembre 2019, le Gouvernement devra remettre au Parlement un rapport sur la transformation du CITE en prime forfaitaire par type d'équipement ou de prestation.

## III. LA PROROGATION POUR TROIS ANS ET LES AJUSTEMENTS DE « L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO » (ÉCO-PTZ) INDIVIDUEL ARTICLE 184 DU PLF

Pour aider les ménages à rénover leurs logements, la loi de finances pour 2019 proroge l'éco-PTZ individuel permettant de financer jusqu'à 30 000 euros de travaux de rénovation énergétique dans un logement ancien (plus de deux ans) pour trois années supplémentaires soit jusqu'à fin 2021.

Le texte simplifie également l'accès au dispositif pour les particuliers et les copropriétés en supprimant l'exigence d'un bouquet de travaux, en rendant éligibles les logements achevés depuis plus de deux ans et en portant la durée des prêts de dix à quinze ans.

Largement remaniée, sa nouvelle formule est entrée en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> mars 2019 concernant la suppression de l'obligation de réaliser un bouquet de travaux, pour permettre le financement d'une seule opération (isolation de la totalité de la toiture, des murs ou des ouvertures, installation d'un dispositif fonctionnant avec une énergie renouvelable pour fournir l'eau chaude sanitaire) comme le permet actuellement l'éco-PTZ copropriété.

Pour les offres de prêt émises à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019, l'éco-PTZ sera étendu à tous les logements de plus de deux ans, alors qu'actuellement, il ne concerne que les travaux réalisés dans les habitations construites avant 1990 pour la métropole et avant mai 2010 en outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et La Réunion).

Par ailleurs, afin d'aligner le régime de l'éco-PTZ sur celui du CITE, la durée d'emprunt sera uniformisée à quinze ans, indépendamment du nombre d'actions financées, ce qui permettra aux ménages d'emprunter sur une durée plus longue.

La liste des travaux ouvrant droit au dispositif est complétée par des travaux d'isolation des planchers bas.

Le cumul entre un premier éco-PTZ et un éco-PTZ complémentaire sera possible pendant cinq ans, et non plus trois ans.

## IV. L'ÉCO-PTZ COPROPRIÉTÉ FAIT L'OBJET DE 2 MODIFICATIONS (ARTICLE 184 DU PLF)

D'une part, le seuil de 75 % de logements pour être éligible est supprimé ce qui va permettre son ouverture aux immeubles de bureaux ou possédant des commerces en rez-de-chaussée.

D'autre part, il est levé l'interdiction de cumul d'un éco-PTZ copropriété avec un éco-PTZ complémentaire attribué à ce même syndicat de copropriétaires ou un éco-PTZ individuel, la somme des montants des différents prêts devant être inférieure à 30 000 euros au titre du même logement.

## V. LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE) SONT RECONDUITS JUSQU'EN 2020

Ces financements d'accompagnement destinés notamment aux ménages en situation de précarité énergétique connaissent aussi quelques modifications.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, de nouvelles fiches d'opérations ou des fiches remaniées s'appliquent aux travaux engagés :

- la mise en place de dispositifs d'affichage et d'interprétation des consommations d'énergie (électrique ou combustible) dans un logement ;
- l'isolation de points singuliers du réseau de chauffage et d'eau chaude : vanne, réducteur, robinet, clapet, filtre et échangeur à plaques ;
- le Contrat de Performance Énergétique (CPE) Services portant sur l'entretien/maintenance d'une chaudière associé à une garantie d'économie d'énergie exprimée en %.

Pour compléter votre lecture, vous pouvez consulter l'article de la page 37 de la revue trimestrielle n°123 de l'ARC du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 : « **Travaux de rénovation : comment financer le reste à charge ?** ». ■



### DES CONTRATS DE SYNDICS QUI N'ÉVOLUENT PAS DANS L'INTÉRÊT DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES

Depuis l'entrée en vigueur du contrat type de syndic, l'ARC a suivi l'évolution des pratiques développées par les cabinets pour abuser de manière subtile ou en toute illégalité des copropriétaires et conseillers syndicaux. Pour faire un état des lieux, nous avons repris un contrat type émanant de l'un des cabinets du groupe Foncia qui met en exergue la tendance majoritaire des principales dérives constatées. Il s'agit notamment :

- de l'euro symbolique par jour de retard en cas de défaut de la remise de la fiche synthétique,

- de la flambée du tarif horaire qui atteint les 140 euros, pouvant être majorés de 50 %, atteignant alors la somme de 210 euros,
- des tarifications de prestations complémentaires ou supplémentaires qui ne sont plus indiquées mais uniquement facturées au temps passé, perdant toute visibilité et possibilité de mise en concurrence transparente.

Pour accéder à l'étude plus complète, il suffit de vous rendre sur le lien suivant : [www.arc-copro.com/gve3](http://www.arc-copro.com/gve3) ■

# Les documents du syndic professionnel que le conseil syndical doit contrôler

**Que ce soit dans le cadre de la mise en concurrence des contrats de syndics ou bien dans la mission de contrôle du conseil syndical, il est impératif de vérifier si le syndic professionnel est en capacité d'agir.**

**En l'occurrence, il doit disposer d'une carte d'habilitation d'exercer, d'une assurance de responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière, toutes les trois en cours de validité.**

**L'absence de l'une de ces conditions interdit purement et simplement à un syndic professionnel ou à son collaborateur d'administrer une copropriété et de procéder à des actes de gestion.**

**Et pourtant, on constate une recrudescence de professionnels qui ne cumulent pas l'ensemble de ces conditions, gérant des copropriétés en toute illégalité.**

Pour s'en assurer, le conseil syndical devra principalement contrôler trois documents que doit détenir le syndic.

Il s'agit de :

- la carte professionnelle du syndic, les attestations d'habilitation des collaborateurs, le récépissé de déclaration préalable d'activité des directeurs d'établissement,
- l'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle du syndic à jour,
- l'attestation de la garantie financière du syndic à jour.

Cette obligation de communication est prévue dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, qui donne au conseil syndical un droit d'obtenir du syndic l'ensemble des documents qui concernent l'administration de la copropriété.

De plus, en vertu de l'article 6 du décret du 28 août 2015, définissant le Code de déontologie des professionnels, les syndics doivent remettre ces documents à tout demandeur.

Ces trois conditions ne concernent que les syndics professionnels, dédouanant par définition les syndics bénévoles.

Ceci étant, la plupart d'entre eux souscrivent une assurance de responsabilité civile ou bien demandent qu'elle soit incluse dans l'assurance multirisque de l'immeuble.

Quant à la garantie financière, elle est induite par la valeur de leur lot, sachant que si le syndic bénévole procédait à un détournement des fonds de la copropriété, sa responsabilité personnelle serait engagée, donnant la possibilité de saisir judiciairement son bien pour récupérer les sommes indument prélevées, s'il ne peut rembourser.

Voilà pourquoi la gestion en syndic bénévole n'est pas moins sécurisante.

A travers ce dossier, nous allons indiquer les informations à contrôler dans les différents documents cités précédemment.

## I. LA CARTE PROFESSIONNELLE DU SYNDIC OU L'ATTESTATION DE COLLABORATEUR

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) est l'autorité compétente pour délivrer les cartes professionnelles liées à l'activité immobilière relevant de la loi Hoguet, dont font partie les syndics de copropriété.

A travers le site internet de la CCI, et plus précisément à partir de l'adresse suivante : [www.arc-copro.com/7uyw](http://www.arc-copro.com/7uyw), il est possible de vérifier l'ensemble des informations liées soit au nom du cabinet, soit au numéro de la carte professionnelle.

Ainsi, il est possible de vérifier les coordonnées des compagnies de garantie financière et d'assurance de responsabilité civile du syndic (voir la partie suivante).

Il est également possible de connaître les coordonnées de son compte bancaire séquestre.

Quant aux collaborateurs du syndic, ils doivent détenir une attestation spécifique qui doit également être remise par la CCI, à la suite d'une déclaration préalable du syndic.

Cette dernière permet entre autre de définir l'étendue des pouvoirs du collaborateur, sachant que bien souvent il ne dispose pas des droits pour recevoir et gérer des fonds.



Compte tenu du *turnover* important au sein des cabinets, les attestations des collaborateurs ne sont pas toujours remises du fait de l'absence de déclaration du syndic.

Dans ce cas, le conseil syndical devra l'imposer en indiquant qu'à défaut le gestionnaire n'est pas en mesure d'administrer la copropriété.

La carte professionnelle est délivrée au nom du syndic avec mention de l'activité de son représentant légal. Ainsi, pour un même groupe ayant plusieurs agences, une seule carte professionnelle de syndic sera établie.

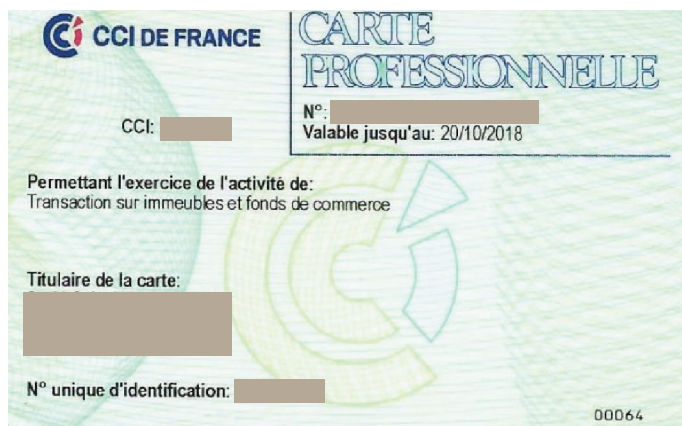
En revanche, il y aura autant d'attestations de collaborateurs nominatives que de gestionnaires de copropriété.

Sur ces cartes figure la date de délivrance, valable trois ans renouvelables.

Néanmoins, le syndic doit demander le renouvellement de sa carte professionnelle deux mois avant son expiration et doit joindre à sa demande :

- l'attestation de garantie financière ;
- l'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- la justification du respect de l'obligation de formation professionnelle continue.

Voici donc un exemple de carte professionnelle :



Voici un exemple d'attestation de collaborateur :



## II. L'ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

Comme tout professionnel, le syndic doit souscrire une assurance de responsabilité civile.

Celle-ci couvre les fautes commises par le syndic et qui ont entraîné un préjudice matériel ou immatériel pour l'une de ses copropriétés mandantes.

Il peut s'agir par exemple d'une convocation d'assemblée générale qui n'a pas été envoyée dans les délais, impliquant à nouveau une convocation ou bien encore un sinistre qui n'a pas été déclaré dans les délais, faisant perdre à la copropriété les possibilités d'être indemnisée.

Le syndic doit donc être en mesure de présenter une attestation de responsabilité civile professionnelle émanant de sa compagnie d'assurance qui doit être en cours de validité.

Elle est délivrée pour une période d'un an et doit mentionner qu'elle fait référence à l'activité des professionnels de l'immobilier définie notamment par la loi du 2 janvier 1970 et le décret du 20 juillet 1972.

Il est important de contrôler ce document et de réclamer une nouvelle attestation à jour si la date d'échéance mentionnée dans la première attestation est révolue au cours de son mandat.

Il est judicieux que le conseil syndical dispose d'une copie de l'attestation de responsabilité civile professionnelle, sachant qu'en cas de faute du syndic ayant entraîné un préjudice pour la copropriété, le conseil syndical pourra saisir directement la compagnie en vue de l'ouverture d'un dossier.

Dans l'idéal, la procédure à suivre est tout d'abord d'envoyer un courrier recommandé au syndic pour lui indiquer la faute commise et le préjudice que cela a entraîné pour la copropriété et ensuite de lui demander de prendre en charge la réparation du sinistre dans un délai déterminé.

A défaut de réaction de sa part dans le délai précisé, le conseil syndical pourra alors saisir directement par courrier en recommandé avec accusé de réception la compagnie d'assurance, en lui faisant part de la situation.

Bien souvent, lorsque le syndic sait que le président du conseil syndical est prêt à agir, il essaie au préalable de régler le litige à l'amiable, évitant ainsi que sa compagnie d'assurance ait connaissance d'une déclaration de sinistre, ce qui aurait une incidence sur ses statistiques.

“  
*Le syndic professionnel doit disposer d'une carte d'habilitation d'exercer, d'une assurance de responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière, toutes les trois en cours de validité.*  
”


Voici donc une copie d'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle :

**ATTESTATION**

**RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**


**(Loi du 2 janvier 1970 et décret du 20 juillet 1972)**

AXA France IARD S.A., Société d'Assurances dont le siège social est situé 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex, atteste que l'assuré désigné ci-après :

représenté par : 

a souscrit un contrat de RESPONSABILITE CIVILE comportant des garanties au moins équivalentes à celles prévues par l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 1972.

Activité professionnelle garantie : **SYNDIC**

Police n° 

Période de validité : du **01/01/2018 au 31/12/2018 inclus**.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est délivrée pour servir et faire valoir ce que de droit. Elle ne peut en aucun cas engager l'assureur au-delà des termes et limites du contrat d'assurance sus-mentionné.

Fait à Nanterre le 9 janvier 2018  
Pour la Société,

### III. L'ATTESTATION DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

Le syndic est le mandataire de la copropriété. Par conséquent, il procède à des encaissements et des règlements au profit de ses copropriétés mandantes, ayant un accès direct à leur compte bancaire.

Cette prérogative est prévue dans l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise que « le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat ».

Ainsi, pour couvrir les risques de pertes ou de détournements de fonds des copropriétés mandantes commis par le syndic, ce dernier est dans l'obligation de souscrire à une assurance de garantie financière.

Généralement, lorsque le syndic est en liquidation judiciaire, cette garantie financière est saisie afin de s'assurer que les fonds de la copropriété ne seront pas perdus.

Ceci étant, dans les faits, les copropriétés ont énormément de difficultés à récupérer leurs fonds sachant que les compagnies demandent de prouver les sommes réclamées, ce qui est quasiment impossible, surtout lorsque le cabinet a préparé sa liquidation judiciaire.

Précisons que l'ouverture de compte bancaire séparé pour chaque syndicat des copropriétaires ne dédouane en rien le syndic de souscrire une assurance de garantie financière.

Cela pour une raison simple, le syndic a accès au compte bancaire de la copropriété et il est le seul à procéder à des opérations.

Il est préférable que le syndic dispose d'une garantie financière dont le siège social se tient en France.

Comme pour la carte professionnelle, la garantie financière est accordée au syndic et non au cabinet ou à un groupe.

Le montant du pic de trésorerie de l'ensemble des fonds mandants détenus par le syndic détermine un montant de garantie.

“

*Pour couvrir les risques de pertes ou de détournements de fonds des copropriétés mandantes commis par le syndic, ce dernier est dans l'obligation de souscrire à une assurance de garantie financière.*

”

Pour l'estimer au plus juste, les compagnies de garantie financière procèdent à des audits du cabinet de syndic.

Cela leur permet de s'assurer que les fonds mandants sont bien représentés et que la garantie délivrée est suffisante.

A la suite du contrôle, un rapport d'audit est délivré, reprenant l'ensemble de l'analyse ainsi que des préconisations pour améliorer l'activité technique du cabinet.

Ce rapport est tenu secret par les syndicats, mais certains d'entre eux, surtout lorsqu'ils ont une gestion transparente, le présente au conseil syndical lorsque ce dernier en fait la demande.

Un des points importants à contrôler est de savoir si le syndic continue à disposer d'un compte bancaire pivot qui a pour but d'encaisser les sommes appartenant aux syndicats des copropriétaires pour ensuite les transférer sur chacun de leurs comptes bancaires.

Quoi qu'il en soit, le syndic doit remettre au conseil syndical une attestation de la garantie financière en cours de validité, mentionnant qui est le titulaire du contrat.

Si le montant est relativement bas, cela peut signifier soit que le syndic a peu de copropriétés en gestion, soit que le montant est sous-évalué par rapport aux copropriétés qu'il gère.

Voici donc une copie d'une attestation de garantie financière :

  
COMPAGNIE  
FRANÇAISE  
DE GARANTIES  
ET CAUTIONS

**ATTESTATION DE GARANTIE**  
(Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972)

Nous soussignés 

Attestons qu'une garantie financière d'un montant de :

**22 000 000 €**  
(vingt deux millions euros)

a été donnée par notre Compagnie à : 

représentée par : 

Au titre de son activité de syndic de copropriété

Contrat n° : 

La présente attestation est valide à compter du **01 janvier 2018** jusqu'au **31 décembre 2018** et sous réserve de la délivrance de la carte professionnelle par la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Fait à La Défense, le 27 février 2018

Vous savez à présent quoi demander à votre syndic. Le mieux est encore de lui réclamer une copie de ces trois documents. ■



# Loi ELAN : le délai de prescription réduit à cinq ans en matière d'action personnelle en copropriété

**Le Code civil prévoit deux types de prescriptions qui sont soit extinctive, soit acquisitive. En matière de copropriété, il s'agit d'une prescription extinctive qui fait perdre un droit aussi bien aux copropriétaires qu'au syndicat des copropriétaires d'agir judiciairement au-delà du délai prescrit. L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, fixant les dispositions en matière de copropriété, prévoit deux délais de prescription distincts, dont l'un a fait l'objet d'une modification par la loi ELAN du 23 novembre 2018.**

**E**n premier lieu, on retrouve les délais de contestations de décisions d'assemblée générale, qui doivent être introduites par le copropriétaire opposant ou défaillant dans une période de deux mois à compter de la notification du procès-verbal.

Au-delà de cette période, même si la convocation présente des vices de procédure ou que la résolution n'a pas été votée à la bonne majorité, il est alors impossible de demander une annulation judiciaire.

Ce délai dérogeant aux dispositions du Code civil n'a pas fait l'objet d'une modification par la loi ELAN.

En revanche, le délai de prescription en matière d'action personnelle entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat a été réformé par l'article 213 de la loi ELAN.

A travers ce dossier, nous allons tout d'abord définir les conséquences du nouveau délai de prescription en matière d'action personnelle et surtout évoquer les conséquences qui en découlent, en indiquant nos préconisations.

## I. UN DÉLAI DE PRESCRIPTION QUI PASSE DE DIX ANS À CINQ ANS

L'ancienne rédaction de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dérogeait aux dispositions du droit commun.

En effet, l'article 2224 du Code civil prévoit qu'en matière d'action personnelle, le délai de prescription est de cinq ans,

pas sans risques, pour les syndicats des copropriétaires.

### a. Les conséquences pratiques pour le syndicat des copropriétaires

Comme indiqué en introduction, le délai de prescription éteint la possibilité d'action en justice pour faire reconnaître ses droits.

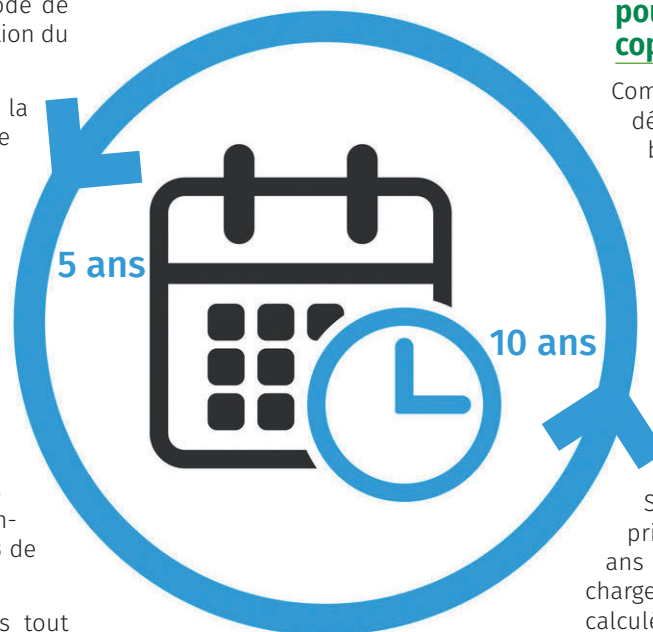
A titre d'exemple, la conséquence directe est que même si un copropriétaire ne respecte pas une disposition du règlement de copropriété, en l'absence d'action judiciaire dans un délai de cinq ans, le syndicat des copropriétaires n'est plus en mesure d'agir judiciairement.

Suivant le même principe, le copropriétaire dispose d'un délai de cinq ans pour contester judiciairement ses charges. Au-delà, même si elles sont mal calculées le copropriétaire n'aura plus aucun recours judiciaire.

Ceci étant dit, le contentieux le plus important en copropriété reste de loin le recouvrement des impayés de charges auprès des copropriétaires débiteurs.

Selon une récente étude de la Direction des Affaires civiles et du Sceau du ministère de la Justice, 82 % des demandes judiciaires concernent les actions en paiement de charges.

La quasi-totalité des copropriétés est concernée par ce problème avec même parfois des immeubles en difficulté qui



tandis que l'ancienne rédaction de la loi du 10 juillet 1965 précisait un délai décennal (dix ans).

La loi ELAN est revenue sur cette dichotomie en calant le délai de prescription en matière de copropriété sur les dispositions du Code civil.

A présent, les actions personnelles qui relèvent de ce secteur se prescrivent également dans un délai de cinq ans.

Cette harmonisation de la législation n'est pas sans conséquences, voire n'est



présentent un taux d'impayés important avec des dettes supérieures à cinq ans.

Le principe est que si le syndic n'a pas suspendu le délai de prescription (voir le chapitre suivant), le syndicat des copropriétaires n'est plus en mesure de réclamer judiciairement la dette auprès du copropriétaire débiteur même si elle était exigible.

Il convient bien évidemment de mettre en premier lieu en œuvre des démarches amiables en expliquant au copropriétaire défaillant que son défaut de règlement entraînera la copropriété en difficulté soit pour payer les fournisseurs, soit pour engager les travaux votés.

La deuxième conséquence du délai de prescription est en matière de copropriétaire vendeur créancier.

Et pour cause, malgré les différentes dispositions légales ayant pour objet d'éradiquer ce type de problème, on constate toujours des copropriétaires qui vendent leur lot tout en laissant à la copropriété un crédit dû à un défaut de remboursement de leur quote-part d'avance de trésorerie ou de travaux par le syndic.

Jusqu'à présent il existait un flou juridique afin de savoir si le copropriétaire vendeur créancier disposait d'un délai de dix ans, en vertu du délai dérogatoire prévu par l'ancienne rédaction de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ou bien de cinq ans, conformément aux dispositions de droit commun.

Ce débat est à présent clos puisque le délai de prescription en matière d'action personnelle a été uniformisé, à savoir : une durée de cinq ans.

### **b. Les mesures que doit prendre le conseil syndical**

Le conseil syndical devra prendre des précautions afin d'éviter que les actions judiciaires pour lesquelles le syndicat des copropriétaires a un intérêt soient prescrites.

Pour cela, en matière d'impayés, il faudra réclamer du syndic une liste de l'ensemble des copropriétaires débiteurs faisant apparaître la date de l'origine de la dette.

Cette procédure permettra de vérifier si le

syndicat des copropriétaires est toujours en mesure de réclamer judiciairement l'ensemble des créances à l'égard des copropriétaires débiteurs ou bien si certaines d'entre elles sont prescrites.



***Si un copropriétaire ne respecte pas une disposition du règlement de copropriété, en l'absence d'action judiciaire dans un délai de cinq ans, le syndicat des copropriétaires n'est plus en mesure d'agir judiciairement.***



Il faut préciser que chaque impayé de charge provient d'un appel de fonds distinct, qui a sa propre date d'exigibilité, impliquant que même si l'une d'elle est prescrite, cela n'entraîne pas pour autant les suivantes.

De plus, il revient aux copropriétaires débiteurs d'évoquer en défense la prescription de la dette réclamée sachant que le juge ne la relèvera pas d'office. Cela résulte de l'article 2247 du Code civil qui précise que « *Les juges ne peuvent pas suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.* »

Il peut donc être judicieux dans un premier temps de réclamer l'intégralité de la dette et ensuite de vérifier si le copropriétaire évoque la prescription, d'autant plus si les sommes en jeu sont importantes.

En tout état de cause, si le syndicat des copropriétaires a perdu une chance de récupérer un impayé de charge suite à la négligence du syndic, le conseil syndical devra lui demander d'engager sa responsabilité civile professionnelle pour indemniser la copropriété.

En effet, c'est bien sa carence fautive qui empêche à présent le syndicat des copropriétaires de réclamer sa créance auprès du copropriétaire débiteur.

En ce qui concerne les copropriétaires vendeurs, il faudra distinguer les débiteurs des créanciers.

Pour cela, il faudra réclamer au syndic la liste des copropriétaires vendeurs (créanciers ou débiteurs) avec la date de mutation du lot.

Concernant les copropriétaires vendeurs débiteurs, il ne sert à rien d'attendre, sachant que le syndic aurait dû récupérer le montant d'impayés de charges dans le cadre de la mutation du lot à travers l'état daté.

Cette carence est constitutive d'une faute, impliquant comme précédemment que sa responsabilité civile soit engagée pour réparer le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

En revanche pour les copropriétaires vendeurs créanciers, si la vente du lot a eu lieu il y a moins de cinq ans, soit il faudra demander au syndic d'envoyer un courrier au copropriétaire vendeur pour l'informer de son crédit vis-à-vis de la copropriété, soit attendre le délai de prescription quinquennal pour pouvoir disposer de la somme.

Chaque année, le conseil syndical devra actualiser la situation pour identifier les sommes créditrices qui ont atteint le délai de prescription afin de proposer à l'assemblée générale leur affectation.

Il peut s'agir soit d'abonder le fonds travaux ou l'avance de trésorerie, soit de le considérer comme un produit divers qui viendra en compensation des charges.

Dans tous les cas, cette décision devra être entérinée par un vote en assemblée générale, évitant tout malentendu sur son utilisation.

## **II. UN DÉLAI DE PRESCRIPTION QUI SUSCITE DES INTERROGATIONS**

La difficulté majeure en matière de prescription est de définir à partir de quand le délai commence à courir et par quel moyen il est possible de suspendre, voire de reconduire ce délai.

Ces deux questions ont fait couler beaucoup d'encre, sachant que leur détermination est capitale pour définir si l'action judiciaire est recevable devant le juge.

Elles sont d'autant plus complexes lorsqu'une nouvelle loi réduit le délai de prescription initialement prévu.

C'est justement le cas en matière d'action

personnelle en copropriété puisque la loi ELAN a baissé le délai de prescription de décennale à quinquennale.

## a. L'interruption du délai de prescription

L'article 2224 du Code civil précise que le délai de prescription court « *du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.* »

Ainsi, en matière de recouvrement des charges, le délai de prescription commence à décompter à partir de sa date d'exigibilité.

L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'à défaut de résolution contraire votée en assemblée générale, la date d'exigibilité de l'appel de fonds est au premier jour de chaque trimestre.

En cas d'actions en réparation de dommages ou de préjudice du syndicat des copropriétaires vis-à-vis d'un copropriétaire et vice versa, le délai commence à courir à la date du jour de la survenance du dommage.

Cela résulte de la jurisprudence constante qui précise que le délai de prescription débute au jour de l'apparition du désordre (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> ch. civ. 16 mars 2008).



Ceci étant, dans certains cas les juges ont différé le point de départ du délai de prescription notamment dans le cas où le copropriétaire n'était pas en mesure de connaître la cause des désordres qu'il a subi, l'empêchant de disposer des éléments lui permettant de savoir que la responsabilité du syndicat des copropriétaires était engagée (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> ch. civ. 30 mars 2010).



*Le conseil syndical devra prendre des précautions afin d'éviter que les actions judiciaires pour lesquelles le syndicat des copropriétaires a un intérêt soient prescrites.*



Conformément à l'article 2231 du Code civil, le délai de prescription peut être interrompu, effaçant la période déjà acquise.

Pour cela, l'article 2241 du Code civil précise qu'il est nécessaire de procéder à une demande en justice même en référé qui, alors, interrompt le délai de prescription.

C'est l'acte de saisie judiciaire qui doit être pris en considération, en vertu de l'article 750 du Code de procédure civile.

Il s'agit de l'assignation qui consiste à faire citer une personne en justice en lui délivrant un acte remis forcément par voie d'huissier.

Ce point est important à connaître car il est fréquent que des syndicats considèrent qu'une lettre de relance, une mise en demeure ou bien une sommation par voie d'huissier est un acte constitutif pour suspendre le délai de prescription.

Or, il n'en est rien. Seule l'assignation judiciaire permet de suspendre le délai de prescription.

Le Code civil a néanmoins prévu un garde-fou puisque l'article 2232 de ce même code précise que « *l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter de la naissance du droit.* »

## b. Le point de départ du délai de prescription

La question qui reste en suspens est de savoir comment appréhender ce nouveau délai de prescription quinquennal prévu par la loi ELAN notamment pour les dettes survenues avant son entrée en vigueur.

Autrement dit, en matière de copropriété, à partir de quand est pris en considération le nouveau délai de prescription de cinq ans.

Doit-on prendre comme référence la date d'exigibilité de la dette ou bien la date de la loi qui a modifié le délai de prescription ?

Bien évidemment la réponse n'est pas si simple. Il faut se référer à l'article 2222 du Code civil qui dispose que :

« [...] »

*En cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure. »*

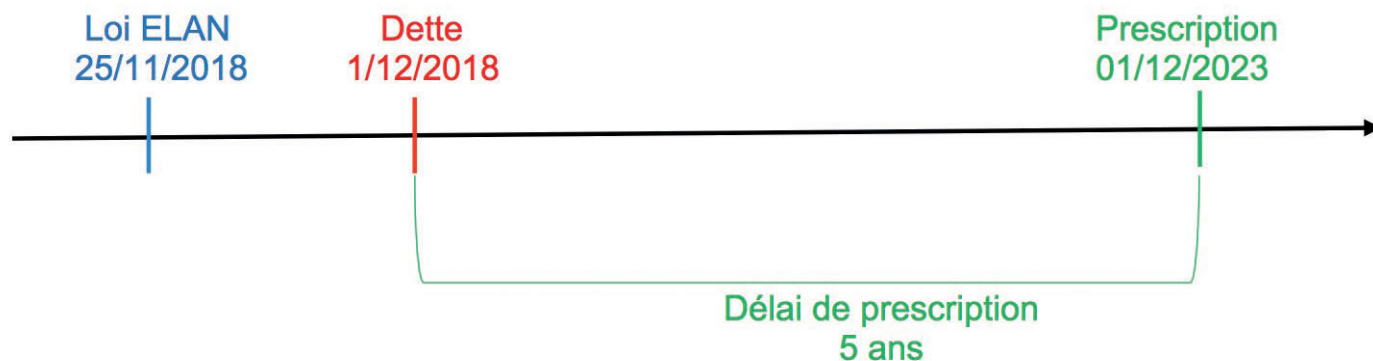
Toute la difficulté est donc de bien comprendre la dernière précision : « [...] sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure. »

Pour cela il faut distinguer deux cas possibles :

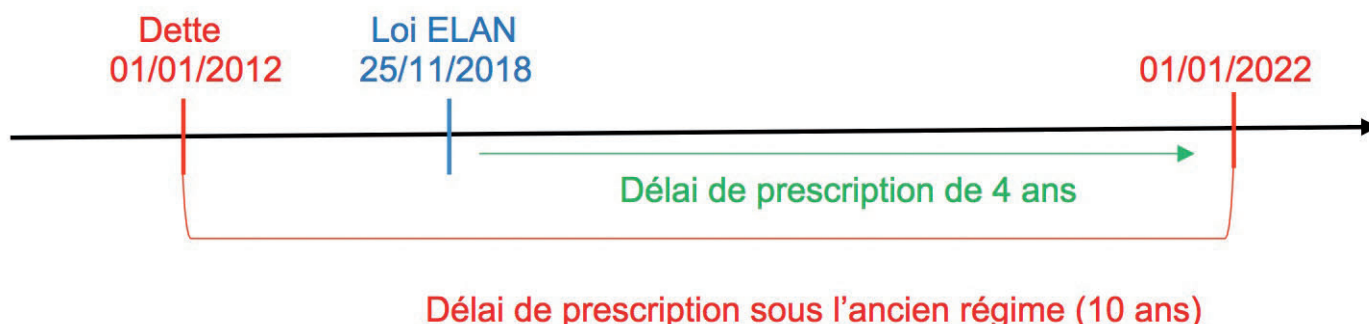
- La date d'exigibilité de la créance est survenue après le 25 novembre 2018 (date du lendemain de la publication de la loi ELAN au Journal Officiel) : le délai de prescription est alors de cinq ans à compter de cette date.
- La date d'exigibilité de la créance est survenue avant le 25 novembre 2018 (date du lendemain de la publication de la loi ELAN au Journal Officiel) et, dans ce cas, il faut distinguer deux possibilités :
  - les prescriptions pour lesquelles il reste **moins** de 5 ans à courir se prescrivent à la date prévue avant l'entrée en vigueur de la loi ;
  - les prescriptions pour lesquelles il reste **plus** de 5 ans à courir se prescrivent à l'issue d'un nouveau délai de 5 ans à compter de la date de l'entrée en vigueur de la loi, soit le 25 novembre 2018.

Voyons ces différents cas à travers un schéma.

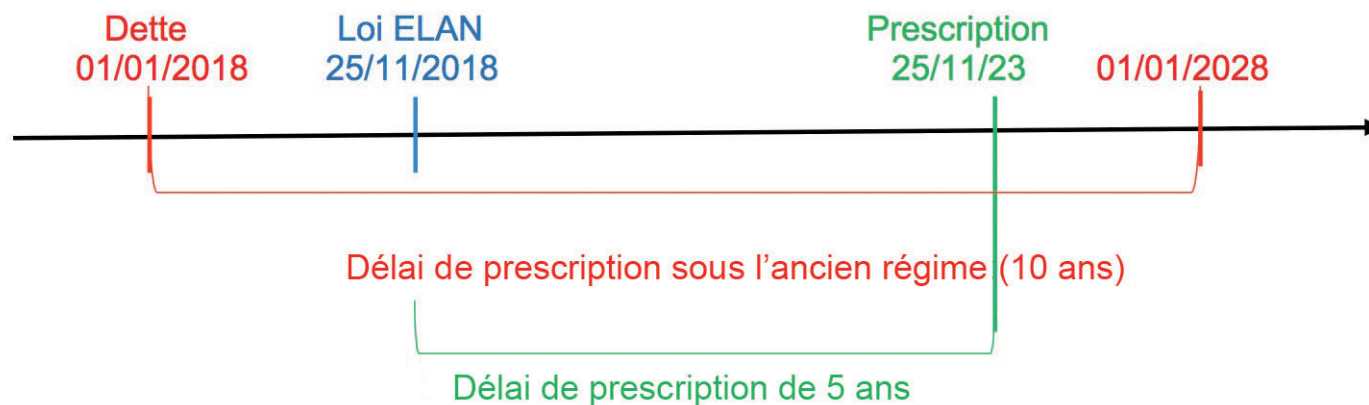
1. Une dette survenue à la suite de l'entrée en vigueur de la loi ELAN (25 novembre 2018)



2. Une dette survenue avant la loi ELAN qui se prescrit dans un délai de moins de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN conserve son délai de prescription initial



3. Une dette survenue avant la loi ELAN qui se prescrit dans un délai de plus de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN voit son délai de prescription réduit à cinq ans



Enfin, lorsqu'une instance a été introduite avant l'entrée en vigueur de la loi par une action judiciaire, l'action est poursuivie et jugée conformément à l'ancienne loi. ■



### COMMENT NE PAS LAISSER UN COPROPRIÉTAIRE PARTIR DE LA COPROPRIÉTÉ SANS QU'IL S'ACQUITTE DE SES IMPAYÉS DE CHARGES

Malgré les dispositions prévues dans la loi du 10 juillet 1965, on constate encore des copropriétaires qui vendent leur lot tout en laissant à la copropriété des dettes dues à des impayés de charges. Pour éviter ce désagrément, qui peut entraîner des conséquences financières fâcheuses pour la copropriété, est publiée sur le site de l'ARC une méthodologie que le syndicat devra respecter et dont le conseil syndical devra s'assurer de son respect. Pour avoir le détail de la procédure à suivre, il suffit de lire l'article accessible à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/j9tc](http://www.arc-copro.com/j9tc) ■



# Les délais légaux applicables à la copropriété

Comme toute branche juridique, la copropriété connaît des délais particuliers qui s'imposent à l'ensemble des parties concernées (syndic et copropriétaires) pour accomplir leurs obligations ou exercer leurs droits.

Dans la mesure où certains de ces délais ont connu une évolution avec la loi ELAN du 23 novembre 2018, il nous est apparu nécessaire de les évoquer de manière synthétique.

## I. LES DÉLAIS APPLIQUÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : CONVOCATION, NOTIFICATION, CONTESTATION JUDICIAIRE DE CELLE-CI

### a. La convocation de l'assemblée générale

L'assemblée générale est en principe notifiée aux copropriétaires par le syndic en exercice (article 7 du décret du 17 mars 1967).

L'article 9 du décret du 17 mars 1967 dispose que le syndic doit respecter un délai minimal de 21 jours entre la notification de la convocation aux copropriétaires (commençant à courir au lendemain de la première présentation de celle-ci à tous les copropriétaires) et le jour de l'assemblée générale.

Toute infraction à cette règle expose l'assemblée générale dans son ensemble à une annulation par la voie judiciaire.

A titre exceptionnel, le syndic peut réduire le délai de convocation à moins de 21 jours en cas d'urgence.

Le décret ne prévoit pas de délai minimal dans ce cas précis. Et c'est la jurisprudence qui définit les limites de l'urgence.

Si lors de l'assemblée générale, des décisions qui devaient être votées à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, le syndic peut convoquer une nouvelle assemblée générale, dans un délai de trois mois, pour revoter ces résolutions à la majorité de l'article 24 de la même loi.

Si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la

précédente assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours (article 19 du décret du 17 mars 1967).

### b. La notification de l'assemblée générale

C'est l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise quels sont les délais légaux qui s'appliquent aux notifications et contestations de l'assemblée générale ou de son procès verbal.

Lorsque le syndic procède à la notification de l'assemblée générale (par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique si le copropriétaire l'a demandé), il doit respecter un nouveau délai.



Comme toute branche juridique, la copropriété connaît des délais particuliers

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a raccourci ce délai, qui est passé de deux à un mois. Cependant aucune sanction n'est prévue en cas de non respect de cette obligation.

Le délai de contestation est pour sa part de deux mois pour une éventuelle action judiciaire en annulation à compter de la notification du procès-verbal par le syn-

dic, par tout copropriétaire opposant (ayant voté dans le sens contraire de la décision) ou défaillant (absent et non représenté).

Il est à noter qu'en l'absence de toute convocation ou notification du procès-verbal par le syndic, le délai de contestation de l'assemblée générale par les copropriétaires lésés est de cinq ans à partir du jour de la tenue de l'assemblée générale.

## II. LES DÉLAIS APPLIQUÉS AU COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ ET RÉMUNÉRÉ DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 complété par la loi ALUR du 24 mars 2014 impose maintenant au syndic d'ouvrir deux comptes bancaires indépendants :

- d'une part, un compte bancaire séparé destiné au fonctionnement de la copropriété, qui reçoit essentiellement les provisions correspondant aux charges des copropriétaires ou les indemnités d'assurance et sert à payer les factures du syndicat des copropriétaires,
- d'autre part, un compte rémunéré sur lequel sont versées sans délai les provisions pour le fonds travaux, qui est maintenant obligatoire.

Il doit ouvrir ces comptes au nom du syndicat des copropriétaires, dans un délai de trois mois à compter de sa désignation par l'assemblée générale.

Toute carence du syndic entraîne la nullité de plein droit de son mandat. Cependant, seul un juge peut constater le non respect de cette obligation et reconnaître la nullité du mandat.

### III. LES DÉLAIS DES ACTIONS JUDICIAIRES EN RECOUVREMENT DE CHARGES, EN SUPPRESSION DE TRAVAUX ILLICITES DE COPROPRIÉTAIRES SUR LES PARTIES COMMUNES ET EN RESPONSABILITÉ

Jusqu'à la loi ELAN, les actions personnelles entre des copropriétaires ou un copropriétaire et le syndicat des copropriétaires se prescrivaient par un délai de dix ans.

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié à compter du 25 novembre 2018 et renvoie maintenant à l'article 2224 du Code civil.

Ainsi, si la voie amiable (via par exemple une mise en demeure) ne permet pas de solutionner des différends, le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, doit maintenant entamer les procédures judiciaires dans un délai de cinq ans :

- pour le recouvrement de provisions et charges à l'égard des copropriétaires débiteurs ;
- pour la suppression de travaux privés affectant les parties communes, sans appropriation de celles-ci et réalisés sans autorisation de l'assemblée générale (par exemple : changement de fenêtres, portes palières...);
- pour la mise en cause de la responsabilité d'un copropriétaire qui par son comportement aurait causé un dommage au syndicat des copropriétaires.

De la même manière, tout copropriétaire peut agir contre le syndicat des copropriétaires dans un délai maximum de cinq ans en contestation de répartition des charges, ou si le syndicat lui a causé un préjudice pour un défaut d'entretien par exemple.

La prescription de trente ans pour contester les travaux ou tout acte constituant une appropriation des parties communes ou encore l'occupation illicite d'une partie commune ou d'un lot qui appartiendrait au syndicat par un copropriétaire n'a pas été modifiée.

Bien entendu, il ne faut pas oublier la prescription prévue par l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965, qui est rarement utilisée mais qui permet à tout copropriétaire de contester dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, ou dans les deux années suivant la 1<sup>ère</sup> vente, des charges qui paraîtraient inéquitables (plus de 25 % d'écart entre deux lots similaires).

En conclusion, et pour vous permettre de vous repérer plus facilement dans ces charges, voici un tableau récapitulatif. ■

Délais	OBJET
1 mois	Notification du procès-verbal de l'assemblée générale par le syndic à compter de la tenue de cette réunion du syndicat.
2 mois	Contestation judiciaire de l'assemblée générale par un copropriétaire opposant ou défaillant à partir de la notification du procès-verbal par le syndic.
3 mois	Ouverture par le syndic du compte séparé (courant) du syndicat des copropriétaires à compter de sa nomination en assemblée générale.
3 mois	Ouverture par le syndic du compte rémunéré du syndicat des copropriétaires pour le versement du fonds travaux obligatoire à partir de son élection en assemblée générale.
2 ans	Mise en copropriété ou immeuble neuf : contestation de charges de copropriété disproportionnées, dans les deux ans qui suivent la première vente du lot.
5 ans	Recouvrement judiciaire des provisions et charges auprès du copropriétaire débiteur par le syndic et inscription de l'hypothèque légale par celui-ci sur le lot du copropriétaire défaillant au bénéfice du syndicat. Contestation de la régularisation des charges par un copropriétaire.
5 ans	Suppression de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble réalisés illégalement par un copropriétaire.
5 ans	Toute action en responsabilité civile entre copropriétaires ou entre le syndicat des copropriétaires et un ou des copropriétaires.
5 ans	Contestation judiciaire de l'assemblée générale par un copropriétaire non convoqué ou un opposant auquel le syndic n'a pas notifié le procès-verbal à compter de la date de la réunion du syndicat.
5 ans	Mise en copropriété ou immeuble neuf : contestation de charges de copropriété disproportionnées, dans les cinq ans qui suivent la publication du règlement de copropriété.
30 ans	Action en restitution de parties communes ou privatives du syndicat occupées illicitement par un copropriétaire.



#### UNE CLARIFICATION DE LA COUR DE CASSATION SUR LE STATUT JURIDIQUE DU CONSEIL SYNDICAL

Bien souvent, les syndicats essaient de minimiser les pouvoirs du conseil syndical en se présentant comme le seul mandataire de la copropriété pouvant agir en son nom. Un récent arrêt de la Cour de cassation du 29 novembre 2018 a dû préciser le statut du conseil syndical. Celui-ci vient renforcer l'article 22 du décret du 17 mars 1967, qui précise que le conseil syndical dispose d'un mandat de la copropriété puisqu'il est élu par l'assemblée générale au même titre que le syndic. D'ailleurs, l'article 27 du même décret précise que le conseil syndical peut décider de se faire assister par toute personne de son choix et que les frais sont

supportés par le syndicat des copropriétaires sans vote préalable de l'assemblée générale. La Cour de cassation a rajouté un point important puisqu'elle a considéré que la relation juridique entre le conseil syndical et le syndicat des copropriétaires devait s'entendre dans un cadre contractuel dans la limite de l'article 1992 du Code civil qui précise que la recherche de responsabilité du conseil syndical doit être appliquée de manière moins rigoureuse puisque le mandat est gratuit. Pour avoir plus d'informations sur l'analyse de la Cour de cassation, il suffit de se rendre sur l'article à ce sujet à partir du lien suivant : [www.arc-copro.com/7hni](http://www.arc-copro.com/7hni) ■

# Jurisprudences pratiques

## LE CONTRAT DU SYNDIC

### 1. Rédaction du contrat de syndic : les mentions obligatoires concernant les délais

Avant chaque assemblée générale qui désigne le syndic, les copropriétaires reçoivent, joint à la convocation, le contrat de chaque candidat.

Ce contrat de mandat est, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, un document réglementaire type pré-rédigé qui permet de bien comparer les différentes propositions lors d'une mise en concurrence. Cela permet d'éviter de nombreuses surprises car tout y est prévu.

L'article 29 du décret du 17 mars 1967 dispose que le contrat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance.

Dans la pratique, force est de constater que les syndics professionnels ne respectent pas toujours ces prescriptions réglementaires, pourtant simples, en recourant à des clauses ambiguës, voire à tiroir comme par exemple : « jusqu'à la prochaine assemblée générale ou à défaut une seconde réunie dans un délai de 3 mois ».

En l'espèce, une copropriété sise à Saint-Maur des Fossés (94) tient son assemblée générale le 6 février 2014, dont l'ordre du jour consiste entre autre à désigner son syndic.

A cette date, le contrat type de syndic n'était pas encore applicable (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2015), mais l'article 29 du décret du 17 mars 1967 l'était déjà, pour sa part.

Le syndic professionnel était alors libre de rédiger son contrat de syndic, tout en respectant les dispositions légales et réglementaires.

Dans son contrat, il était précisé qu'il serait désigné « [...] pour une durée minimale d'un an, qui entrera en vigueur le 6 février 2014 et se terminera lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2013. »

Cette formulation contractuelle est juridiquement douteuse au regard de l'article 29 du décret du 17 mars 1967.

La Cour de cassation dans son arrêt n°17-18046 du 31 mai 2018 reconnaît la nullité de la résolution sur la nomination du syndic, en raison de la non-conformité de son contrat avec l'article 29 du décret du 17 mars 1967 :

« [...] Attendu que, pour rejeter la demande en annulation de la décision n° 9 relative à la désignation du syndic et à l'approbation de son contrat, la cour d'appel retient que l'assemblée générale a, par cette résolution, renouvelé le mandat de syndic de la société XXXX jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver le compte de l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 et que, dès lors qu'il n'a pas été donné pour plus de trois années, puisqu'il prendra fin à l'assemblée générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice 2013, il n'est pas démontré que les dispositions des articles 28 et 29 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas été respectées ; Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si cette résolution respectait l'exigence de la mention, dans le contrat de mandat du syndic, de la date calendaire de son échéance, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision... PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE [...] »

La Cour d'appel avait considéré que même si les dates calendaires n'étaient pas précisées, à partir du moment où un fait déterminé mettait fin au contrat de syndic, dans un délai de trois ans, le contrat était valable conformément à l'article 28 du décret du 17 mars 1967. La Cour de cassation a rejeté cette interprétation.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, en plus de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, il est inscrit noir sur blanc dans le contrat type que ce sont uniquement des dates calendaires qui doivent être consignées et pas des événements.

« Le présent contrat est conclu pour une durée de (1).

Il prendra effet le et prendra fin le .

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967). »

Le syndic n'a donc qu'à compléter une durée, qu'il peut décompter sur un calendrier, et deux dates. Sinon, c'est cause de nullité de son mandat.

### 2. Nullité du contrat du syndic pour défaut d'ouverture du compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires

Selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires par le syndic :

- est obligatoire pour toutes les copropriétés, exception faite pour celles dotées au maximum de 15 lots principaux. Cette dispense doit être consentie en assemblée générale à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires (article 25) ;
- dans le délai maximal de trois mois suivant sa désignation en assemblée générale, délai décompté à partir du début de son mandat.

Et ce texte de préciser que la violation de ce principe vaut nullité de plein droit de son mandat.

Les textes ne précisent pas comment, ni par qui cette nullité doit être appréciée.

Un copropriétaire a constaté que le syndic n'a pas procédé à l'ouverture du compte bancaire séparé au nom du syndicat dans le délai de trois mois prévu par la loi.

Il engage alors une action et sollicite directement du Tribunal de Grande Instance la nomination d'un administrateur provisoire en sa prévalant de la nullité du mandat du syndic pour défaut d'ouverture du compte bancaire séparé au nom du syndicat dans le délai de trois mois suivant sa nomination.

Il fonde son action sur l'article 47 du décret du 17 mars 1967 : « Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété... »

L'ordonnance sur requête est une décision rendue non contradictoirement.

La Cour de cassation considère que les premiers juges doivent d'abord s'assurer de la violation de l'obligation d'ouverture du compte bancaire séparé par le syndic pour ensuite prononcer la nullité de son mandat avant de désigner l'administrateur.

Arrêt n°17-21034 du 5 juillet 2018 de la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation:

« [...] Mais attendu que, lorsque la désignation d'un administrateur provisoire est sollicitée sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, motif pris de la nullité de plein droit du mandat du syndic, faute d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat à l'expiration d'un délai de trois mois



*suivant sa désignation, cette nullité doit avoir été constatée préalablement à l'issue d'une procédure contradictoire, que la cour d'appel a relevé qu'une procédure contradictoire n'avait pas été mise en œuvre ; qu'il en résulte que la requête en désignation d'un administrateur provisoire devait être rejetée ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié [...]* »

A cette fin, le syndicat des copropriétaires doit donc être assigné en son nom propre pour nullité du mandat. Et seulement après avoir constaté cette nullité, les juges pourront désigner un administrateur.

Ainsi, il n'est pas possible de s'appuyer sur le simple fait que le compte bancaire n'a pas été ouvert dans un délai de trois mois à compter de la désignation du syndic pour que tout copropriétaire puisse convoquer l'assemblée générale pour défaut de syndic, conformément à l'article 17 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

Le remplacement d'un syndic pour défaut d'ouverture du compte bancaire séparé doit donc respecter un processus rigoureux. De la même manière, la responsabilité du syndic n'est pas obligatoirement mise en cause en cas de nullité de son contrat.

### 3. Nullité du contrat de syndic et responsabilité de ce dernier

En l'espèce, un syndicat élit lors de son assemblée générale ordinaire du 22 mai 2010 le cabinet Y comme syndic. Ce dernier n'a pas ouvert le compte bancaire séparé dans le délai imparti de trois mois. Conformément à l'article 18-II de la loi du 10 juillet 1965, son mandat serait nul de plein droit à compter du 23 août 2010.

A défaut d'action en nullité d'un copropriétaire, le cabinet Y effectue sa mission et convoque une assemblée générale en 2011.

Un couple de copropriétaires assigne le syndicat des copropriétaires et le syndic, afin d'obtenir respectivement :

- la nullité du contrat de syndic à compter du 23 août 2010, qui entraînerait la nullité de l'assemblée générale du 3 mars 2011 convoquée par un syndic sans mandat,
- l'indemnisation de leur préjudice personnel qui serait constitué par la rémunération que le syndic a perçue entre la date où son mandat est considéré comme nul et la tenue de l'assemblée générale.

La Cour d'appel annule effectivement l'assemblée générale du 3 mars 2011 car elle considère que le mandat du syndic était nul au jour de la convocation, pour défaut d'ouverture du compte bancaire séparé dans un délai de trois mois à compter de sa désignation.

Mais elle refuse de condamner le syndic pour faute et rejette la demande de dommages et intérêts.

L'annulation de l'assemblée générale ne fait pas l'objet d'un pourvoi en cassation, elle est donc définitive. Ce qui n'est pas le cas du rejet de l'indemnisation suite à la faute commise par le syndic. Les copropriétaires se pourvoient en cassation pour cette question.

La Cour de cassation dans l'arrêt n°17-19450 du 13 septembre 2018 considère, que si la faute du syndic est manifeste, pour l'absence d'ouverture du compte bancaire dans le délai légal de trois mois, le copropriétaire n'a cependant pas subi de dommage personnel.

La gestion de la résidence par le syndic s'est poursuivie certes sans mandat légitime et moyennant le paiement du forfait correspondant, mais a néanmoins permis d'assurer l'entretien de l'immeuble et de permettre aux prestataires d'intervenir, évitant ainsi tout préjudice aux copropriétaires : « [...] Mais attendu qu'ayant relevé que, bien que l'assemblée générale du 3 mars 2011 ait été annulée, il n'en demeurerait pas moins que le syndic avait accompli des actes de gestion permettant au syndicat des copropriétaires de payer les factures et de faire les appels de fonds, la cour d'appel, qui n'a pas jugé que le syndic pouvait percevoir une rémunération au titre de son mandat annulé, en a souverainement déduit que M. et Mme X... ne justifiaient d'aucun préjudice ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé [...]

En effet, toute victime de l'agissement d'une personne est fondée à réclamer la réparation de son préjudice sur le terrain de la responsabilité civile délictuelle pour faute (article 1240 et suivants du Code civil).

La condamnation judiciaire suppose, que la partie victime, demanderesse à l'instance (article 9 du Code de procédure civile) démontre la faute du syndic, le dommage qu'elle a subi et le lien de causalité entre les deux (article 1240 et suivants du Code civil).

Un procès ne doit donc pas être engagé à la légère, car une faute du syndic ne permet pas à elle seule d'espérer sa condamnation en responsabilité civile, si celle-ci n'a pas causé de dommage et que la loi ne prévoit pas un régime de sanction spécifique pour cette faute.

### 4. Un syndic révoqué peut prétendre à une indemnisation, si la révocation n'est pas justifiée

Rares sont les désignations d'un nouveau syndic en assemblée générale qui prennent effet après l'échéance du mandat du prédécesseur.

La cause de cette prise d'effet immédiate du mandat du syndic s'explique souvent par un mécontentement du syndicat, qui souhaite se séparer au plus tôt de son représentant légal en exercice.

Dans un arrêt du 8 mars 2018, la Cour de cassation rappelle le cadre légal applicable.

L'assemblée générale du syndicat désigne souverainement son syndic selon la proposition de contrat annexée à sa convocation (article 29 du décret du 17 mars 1967), qui doit notamment déterminer la durée de son mandat, avec ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance.

L'article 18-V de la loi du 10 juillet 1965 prévoit cependant que la nomination d'un nouveau syndic en assemblée générale avec date de prise d'effet immédiate, vaut révocation du mandat de syndic en cours, c'est-à-dire la rupture anticipée de ce contrat.

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime, comme le précise le point 3 du contrat de syndic. Il reprend le principe de l'article 1217 du Code civil qui prévoit notamment que le contrat peut être résilié par la partie envers laquelle l'engagement a été imparfaitement exécuté.

C'est ce que rappelle la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation dans son arrêt n°17 - 12506 du 8 mars 2018 :

*« [...] Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Nice, 7 décembre 2016), rendu en dernier ressort, le Cabinet XXX a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble C.M. en indemnisation de son préjudice du fait de la révocation anticipée de son contrat de syndic à durée déterminée ;*

*Attendu que, pour rejeter cette demande, le jugement retient qu'une mise en concurrence normale intervenant pendant l'exercice du mandat a entraîné le terme immédiat des fonctions du Cabinet XXX, pour en déduire qu'il ne peut plus percevoir d'honoraires postérieurement à cette date ;*

*Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si le Cabinet XXX avait commis un manquement à ses obligations de nature à justifier sa révocation sans indemnité, la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision ;*

*Par ces motifs : Casse et annule, [...]* »

Le syndicat qui révoque le mandat d'un syndic doit donc constituer un dossier (courriels, télécopie, mise en demeure...) attestant des carences manifestes de ce dernier à ses obligations légales, réglementaires et conventionnelles d'administration de l'immeuble en copropriété.

Ainsi, en cas d'action judiciaire ultérieure de ce précédent représentant légal, la copropriété disposera de preuves démontrant que la rupture anticipée du contrat de syndic était parfaitement justifiée (caractère non abusif) et que celui-ci ne peut donc pas prétendre à la moindre indemnité : la révocation était légitime. ■

# Un outil pour le pouvoir d'achat : la bonne estimation des budgets prévisionnels

Le chapitre II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose aux syndicats d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical.

Dans les faits, cette obligation n'est pas respectée par les syndicats, qui généralement se contentent d'appliquer d'une année sur l'autre une augmentation arbitraire de 2 à 10 %.

Cela explique en partie l'envolée des charges de copropriété qui, sur dix ans, ont augmenté de 40 %.

Les conséquences directes sont l'aggravation des impayés due à une incapacité financière des copropriétaires de faire face à leurs appels de fonds, ainsi qu'une absence effective de réalisation de travaux d'entretien et de rénovation.

Voilà pourquoi il est essentiel que le conseil syndical s'implique dans l'élaboration des budgets prévisionnels en travaillant tout d'abord en interne en vue d'être plus pertinent lors de la réunion de travail avec le syndic pour traiter cette question.

A travers ce dossier, nous allons préciser les mesures que devra entreprendre le conseil syndical, ainsi que nos préconisations pour contrer les méthodes utilisées par les syndicats pour imposer une augmentation automatique du budget prévisionnel.

## I. LES MESURES QUE DEVRA PRENDRE LE CONSEIL SYNDICAL

Au cours de l'assemblée générale annuelle, les copropriétaires doivent voter le budget prévisionnel de l'exercice à venir.

Cela permet au syndic d'appeler dès le début du nouvel exercice les provisions même si l'assemblée générale concernant cet exercice ne s'est pas encore tenue.

Ceci étant, en pratique, au cours de l'assemblée générale les syndicats demandent également de valider le montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours avec souvent un réajustement à la hausse de celui-ci.

Le conseil syndical a donc une double mission de contrôle qui est de vérifier la bonne estimation des deux budgets prévisionnels, celui en cours et celui à venir.

Pour cela, il ne faudra pas se contenter d'une baisse ou d'une hausse globale du montant du budget prévisionnel, mais bien de procéder à une analyse fine des coûts par poste de charges.

Cette tâche impose au conseil syndical de

procéder à plusieurs analyses qui imposent une prise en main du dossier suffisamment tôt pour être en mesure de proposer un budget prévisionnel bien estimé au cours de la réunion de travail avec le syndic.

### a. Une analyse des dépenses par poste de charges

Depuis l'entrée en vigueur du décret du 14 mars 2005 sont présentés à travers les annexes comptables 2 et 3 les charges et les produits courants de la copropriété par poste de dépenses (l'annexe 3 présente les charges par clé de répartition).

Sur ces deux documents, un comparatif est réalisé en précisant :

- les dépenses de l'exercice antérieur,
- les montants des budgets prévisionnels de l'exercice à approuver,
- les dépenses de l'exercice à approuver,
- les montants du budget prévisionnel en cours,
- les montants du budget prévisionnel à venir.

Le conseil syndical devra reprendre chaque ligne de charge (eau, chauffage,

assurance, gestion...) et procéder à divers contrôles.

Tout d'abord, il faudra étudier l'évolution des dépenses sur une période de cinq ans, voire plus.

Celles qui sont en constante évolution devront faire l'objet d'une analyse plus approfondie, sachant que l'augmentation des charges n'est nullement une fatalité.

Ensuite, toujours par poste de charges, il faudra comparer le montant prévisionnel voté aux dépenses réalisées.

Tout écart, qu'il soit positif ou négatif, devra faire l'objet d'une justification sérieuse du syndic, d'autant plus si l'on constate une dérive importante.

La même analyse devra se faire sur l'évolution de l'estimation du budget prévisionnel en cours ou à venir en ayant un avis critique sur chaque montant de charges.

A titre d'exemple, si le poste « eau » a connu une forte augmentation due à une fuite, et que celle-ci est à présent réparée, il ne sert à rien de maintenir le même montant, impliquant une estimation à la baisse.

De même, si un poste de charges n'a plus lieu d'être, à l'instar du poste de gardien d'immeuble, du fait de sa suppression, ou d'un contrat d'entretien pour lequel l'équipement a été supprimé, le montant estimé devra être déduit du budget prévisionnel.

Idem pour le poste « chauffage ». Une analyse sérieuse devra être faite, non pas uniquement en prenant en considération le montant des factures, mais la rigueur de l'hiver déterminée par les Degrés Jours Unifiés (DJU).

Il va sans dire que les honoraires du syndic devront faire l'objet d'une analyse approfondie sachant que les prestations complémentaires ou supplémentaires peuvent fluctuer de manière importante d'un exercice sur l'autre. Celles-ci peuvent représenter jusqu'à 40 % des honoraires de base.

Enfin, il faudra aussi prendre en considération les produits courants de la copropriété tels que les loyers ou les produits financiers qui viennent compenser les charges permettant de réduire l'estimation de certains postes.

Ceci étant, avant même d'analyser le budget prévisionnel, il est essentiel de contrôler l'ensemble des factures et contrats de la copropriété afin de supprimer les dépenses injustifiées qui grèvent le budget prévisionnel.

## b. La chasse aux factures abusives et aux contrats inadaptés

La cause première des dérives budgétaires est l'imputation de factures abusives, d'interventions ponctuelles inutiles ou encore de contrats inadaptés, ce qui entraîne une aggravation des charges et a un impact direct sur l'estimation du budget prévisionnel.

Les exemples ne manquent pas : le prix de l'extincteur trois fois plus cher que celui du marché, la facturation d'honoraires illégaux du syndic, la réalisation de diagnostics ou la souscription de contrats inutiles (termes, sécurité incendies, intervention 24h/24, 7j/7) ou encore les interventions multiples du plombier pour réparer toujours la même fuite.

L'ensemble de ces dépenses qui ont été identifiées devra être annulé et déduit de

l'estimation des budgets prévisionnels à venir.

Ces dépenses abusives trouvent leur origine dans le fait que le syndic dispose d'un budget surestimé lui permettant d'entraîner des dépenses superflues tout en restant dans l'enveloppe budgétaire votée par l'assemblée générale.



*Les conséquences directes de l'augmentation du budget prévisionnel sont l'aggravation des impayés, ainsi qu'une absence effective de réalisation de travaux d'entretien et de rénovation.*



Voilà pourquoi il est essentiel d'avoir un budget prévisionnel estimé au plus juste, voire légèrement serré, pour imposer au syndic d'être un réel gestionnaire de la copropriété qui réfléchira à deux fois avant d'engager ou de valider une dépense.

Rappelons que l'ARC a développé un observatoire des charges accessible à partir du portail de l'adhérent (<https://www.copro-devis.fr/portailcs/index.php>), qui permet, en fonction de la configuration de la copropriété (nombre de lots, type d'énergie, gestion en syndic bénévole ou professionnel...), de définir des

moyennes par poste de charges pour mieux évaluer le budget prévisionnel.

Par ailleurs, la coopérative technique de l'ARC permet entre autre à ses adhérents de procéder à un contrôle des charges de la copropriété, ainsi que de mettre en concurrence différents prestataires par corps de métier (chauffage, contrat d'entretien, assurance...) afin d'obtenir des tarifs plus compétitifs pour une qualité de service équivalente, voire meilleure.

La maîtrise des charges en copropriété reste le seul moyen de permettre une réduction des dépenses, qui a pour effet mécanique de baisser le budget prévisionnel.

## II. LES MÉTHODES DU SYNDIC POUR IMPOSER UNE AUGMENTATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL

L'estimation du budget prévisionnel est un enjeu financier et stratégique pour les syndicats professionnels.

En effet, c'est à partir de ce vote que les appels de fonds sont générés et alimentent la trésorerie de la copropriété, à laquelle le syndic s'intéresse de manière directe ou indirecte.

	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
<b>CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES</b>	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		
	Ex Précédent approuvé	Ex Clos Budget voté	Ex Clos Réalisé a approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel a voter
<b>60 Achats de matières et fournitures</b>					
601 Eau	1914.65	2000.00	1706.57	2000.00	2000.00
602 Electricité	125.99	150.00	129.43	150.00	150.00
606 Fournitures	54.60	0.00	84.00	20.00	20.00
<b>61 Services extérieurs</b>					
613 Locations mobilières	134.00	135.00	137.00	135.00	135.00
614 Contrats de maintenance	1348.44	1500.00	1375.32	1500.00	1500.00
616 Primes d'assurances	3325.29	3500.00	3338.16	3500.00	3500.00
<b>62 Frais d'administration et honoraires</b>					
6211 Rémunération du syndic	3062.00	3120.00	3120.00	3100.00	3100.00
6213 Frais postaux	18.21	0.00	4.50	0.00	0.00
6222 Prestations particulières	70.33	70.00	497.36	70.00	70.00
623 Rémunérations de tiers intervenants	24.05	25.00	24.34	25.00	25.00
Sous-total	10077.56	10500.00	10416.68	10500.00	10500.00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	1922.44		83.40		
Total I	12000.00	10500.00	10500.08	10500.00	10500.00
<b>CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>					
671 Travaux décidés par l'assemblée générale	0.00	74376.00	51998.30		
Solde (excédent)			22377.66		
Total II			74375.96		



Par ailleurs, un budget prévisionnel surestimé permet de compenser, voire de camoufler les impayés de charges, permettant aux syndicats de faire face au règlement des factures courantes même si une partie des copropriétaires est débitrice.

Ainsi, les syndicats peuvent être tentés de faire pression auprès des copropriétaires et des conseillers syndicaux pour obtenir un montant de budget prévisionnel surestimé qui se reconduit d'un exercice à l'autre avec l'imputation d'un taux arbitraire d'inflation.

Pour arriver à leurs fins, leurs stratégies ou arguments sont bien rodés, impliquant une vigilance accrue du conseil syndical.

## a. Prendre les copropriétaires à leur propre piège

A chaque assemblée générale annuelle, est présentée une question relative à l'approbation des comptes qui consiste à régulariser la situation comptable des copropriétaires en fonction des provisions appelées sur la base du budget prévisionnel par rapport aux réelles dépenses de l'exercice.

Compte tenu du fait que le budget prévisionnel est surestimé, il est alors facile pour le syndic de présenter un exercice excédentaire, et ce malgré l'imputation de factures inutiles, abusives ou illégales.

Le chantage du syndic consiste donc à indiquer aux copropriétaires que l'excédent de l'exercice ne sera réparti auprès des copropriétaires que si ces derniers approuvent les comptes en l'état dans lesquels sont incluses les factures abusives.

Devant le fait accompli, les copropriétaires sont quasiment contraints d'approuver les comptes en l'état.

Il est alors facile pour le syndic de présenter un montant de budget prévisionnel pour l'exercice à venir équivalent à celui approuvé, voire surestimé, sachant que les copropriétaires ne peuvent pas se déjuger en votant un montant de budget prévisionnel plus bas que celui des dépenses approuvées.

Voilà pourquoi le conseil syndical devra casser cette spirale infernale qui incite les copropriétaires à voter des montants de budget toujours plus importants.

Pour cela, le conseil syndical devra mettre en évidence les dérives des dépenses

constatées, justifiant un réajustement de l'estimation du budget prévisionnel.

## b. Une difficulté de fonctionnement

L'argument premier du syndic pour imposer une évolution du budget prévisionnel est d'indiquer qu'en cas de sous-estimation, la copropriété risque de ne plus être en mesure de faire face aux dépenses courantes ou bien à celles imprévues.

Cet argument est entendable dans la limite où il s'agit effectivement d'un budget sous-évalué et dans la mesure où la copropriété ne dispose pas de comptes de capitaux ou de sommes « dormantes ».

*Les syndicats peuvent être tentés de faire pression auprès des copropriétaires et des conseillers syndicaux pour obtenir un montant de budget prévisionnel surestimé qui se reconduit d'un exercice à l'autre avec l'imputation d'un taux arbitraire d'inflation.*

Or, la démarche que doit entreprendre le conseil syndical est d'estimer un budget équilibré qui répond aux usages de la copropriété et à des estimations cohérentes de charges conformément à la composition structurelle de la copropriété (voir la partie précédente pour bien définir le budget prévisionnel grâce à l'outil OSCAR).

Par ailleurs, la grande majorité des copropriétaires dispose d'une avance de trésorerie qui justement est constituée pour être un « matelas de sécurité » qui permet d'absorber des dépenses non prévues au budget prévisionnel.

A cela s'ajoute des sommes qui sont au crédit de la copropriété telles que les comptes des copropriétaires vendeurs créditeurs, des indemnités d'assurance, ou encore des appels de fonds travaux qui ont été réalisés pour lesquels l'opération n'a pas encore été exécutée.

Ainsi, l'argument qui consisterait à indiquer que la copropriété sera en difficulté financière doit être relativisé en fonction de la réelle trésorerie disponible en fin de mois.

Pour cela, le conseil syndical devra demander à son syndic la présentation des relevés bancaires mensuels et vérifier le solde figurant dans chacun d'eux.

Si effectivement sur certains mois la trésorerie venait à manquer, il est alors possible de redéfinir les modalités d'appels de fonds pour faire en sorte que dans la période où les dépenses sont plus importantes (notamment pour faire face aux factures de chauffage), les appels de fonds soient plus élevés.

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale pourra voter que sur les premier et deuxième trimestres soient appelés 70 % du budget prévisionnel et sur les deux autres les 30 % restants.

Ce système permet d'éviter la solution simpliste qui consisterait à augmenter le budget prévisionnel au motif que sur certains mois il y a un pic de dépenses.

Le second argument avancé par les syndicats est que le fonds travaux est déterminé en fonction du montant du budget prévisionnel.

Ainsi, leur approche est de considérer qu'à partir du moment où le montant du budget prévisionnel est revu à la baisse, celui du fonds travaux

est mécaniquement réduit.

Cette analyse doit être balayée d'un revers de main car l'assemblée générale reste libre de voter le montant de la cotisation du fonds travaux, indépendamment de celui du budget prévisionnel.

Le législateur a uniquement prévu un seuil minimal qui est que la cotisation annuelle ne peut pas être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

De toute façon, l'estimation du fonds travaux par rapport au budget prévisionnel est une hérésie puisque les besoins de travaux en copropriété ne sont pas dépendants du budget de fonctionnement de l'immeuble.

La bonne estimation du budget prévisionnel est le premier garde-fou à imposer à son syndic qui, se sachant contrôlé et suivi dans ses dépenses, prendra le réflexe d'interroger le conseil syndical sur toutes les actions qu'il souhaite entreprendre au nom du syndicat des copropriétaires. ■

# Syndics non professionnels : Les essentiels à ne pas oublier au cours de ce deuxième trimestre 2019 !

## I. IMMATRICULATION

### a. Report de l'échéance de l'immatriculation des copropriétés

Initialement prévue au 31 décembre 2018, vous pouvez toujours procéder à celle-ci si ce n'est pas déjà fait.

Pour se faire, rendez-vous sur le site : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

### b. Mise à jour obligatoire des données enregistrées sur le registre de l'immatriculation

Cette mise à jour concerne l'actualisation des données financières relatives aux comptes approuvés du précédent exercice clos ainsi que toutes autres données qui ont été modifiées lors de l'assemblée générale.

L'actualisation doit se faire dans les deux mois suivant l'approbation des comptes en assemblée générale et est obligatoirement effectuée par le syndic en place.

#### 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 (arrêt de péril, par exemple) ou la création d'un syndicat 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.

### c. Mise à jour des données concernant le représentant légal en cas de changement de syndic

En cas de changement de représentant légal, c'est au syndic sortant d'effectuer les démarches auprès du service de l'immatriculation dans un délai de 60 jours après expiration de son mandat.

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 « télédéclarant ».

#### A SAVOIR

Un problème concernant l'immatriculation de votre copropriété ?

- ▶ L'ARC a développé une prestation d'assistance à l'immatriculation pour ses adhérents syndics bénévoles. Vous êtes intéressés ?
- ▶ Contactez Copropriété-Services au 01 40 30 42 82.

## II. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### a. Nombre maximum de mandats (pouvoirs) détenu par un mandataire (article 22 de la loi du 10 juillet 1965)

Auparavant, le mandataire pouvait recueillir plus de trois délégations uniquement si le total des voix dont il disposait (dont les siennes) ne dépassait pas 5 % des voix totales.

Ce taux maximum est dorénavant porté à 10 %.

### b. Possibilité de subdélégation de mandats (article 22 de la loi du 10 juillet 1965 modifié)

Si le mandat ne l'interdit pas expressément, tout mandataire désigné pourra subdéléguer son mandat à une autre personne.

### c. Vote des travaux d'économie d'énergie (article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Tous les travaux d'économie d'énergie sont désormais votés à la majorité de l'article 25 suivi du 25-1.

### d. Délai de notification du procès-verbal de l'assemblée générale raccourci

La notification du procès-verbal d'assemblée générale doit intervenir dans un délai d'un mois suite à la tenue de l'assemblée générale (et non plus deux mois comme précédemment).

Version 2018  
Une vingtaine de fiches et modèles complémentaires

## La clé du syndic bénévole

Pour une gestion de votre copropriété en toute sérénité

Plus de 100 documents prêts à l'utilisation  
**16 €** seulement !

ARC  
Association des Responsables de Copropriété

A l'intérieur de la clé !  
Tous les guides « les essentiels »  
pour la gestion bénévole et plus encore...

Association des Responsables de Copropriété

### III. IMPAYÉS DE CHARGES

#### Amélioration de la « procédure en déchéance du terme » de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

Cette procédure permet désormais d'exiger l'intégralité des sommes dues au titre de l'article 14-1 (charges courantes) ou de l'article 14-2-1 (charges travaux ou opérations exceptionnelles et fonds travaux) de l'année en cours et non plus uniquement celles dues au titre des provisions pour charges courantes (14-1).

Par ailleurs, si le copropriétaire ne règle pas un seul appel de fonds dans le mois suivant la notification d'une mise en demeure (rappelant l'application de cet article), le syndic peut désormais engager une unique procédure pour recouvrer à la fois les charges antérieures ainsi que les appels provisionnels à venir sur l'exercice en cours. Il devra saisir le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

Pour aller plus loin, rendez-vous sur notre site internet : <https://arc-copro.fr/documentation/loi-elan-une-nouvelle-possibilite-daction-judiciaire-en-matiere-de-recouvrement-des>

#### FORMATION SYNDICS NON PROFESSIONNELS A VENIR

##### ► Jeudi 06 juin 2019

Virginie GUIHARD, Responsable Pôle Syndics Bénévoles  
Syndics non professionnels, les essentiels 2019 à ne pas oublier.

##### ► Jeudi 04 juillet 2019

Laurence VILSALMON, Responsable Comptabilité Syndics Bénévoles  
Savoir appliquer les décisions comptables votées en assemblée générale.

### IV. SIMPLY SYNDIC – MISE À JOUR 2019

La mise à jour du logiciel Simply Syndic est effective avec :

- un menu rapprochement bancaire,
- un lien direct vers le service de l'immatriculation,
- un onglet spécial pour les appels de fonds liés à des emprunts,
- des actes précontentieux mis à jour de la loi ELAN, etc. ■



# Prestation d'assistance au conseil syndical pour l'analyse de documents techniques

L'ARC a constaté que les conseils syndicaux rencontrent des difficultés dans la compréhension de documents techniques tels que des audits énergétiques, des audits globaux partagés, des cahiers des charges de maîtrise d'œuvre ou encore des contrats de chauffage.

En conséquence, elle lance un service d'assistance aux conseils syndicaux pour les aider à s'approprier et exploiter l'ensemble des documents techniques en leur possession.

Ce service repose sur l'étude préalable de documents techniques transmis par le conseil syndical dans un délai de 1 à 10 jours avant la date du rendez-vous. Ces documents sont ensuite analysés par les spécialistes du Pôle Rénovation et Énergie de l'ARC (architecte et thermicien) pour préparer la rencontre avec le conseil syndical.

De plus, pour les contrats de chauffage, un rapport sera adressé au conseil syndical à l'issue de la rencontre afin de lui permettre de présenter aux autres membres du conseil syndical ou en assemblée générale l'analyse réalisée par l'ARC.

Les prestations proposées se déclinent en 4 formules selon les documents techniques à analyser :

- F1 : Assistance au conseil syndical pour l'appropriation et l'exploitation d'audit énergétique ou d'audit global partagé.**
- F2 : Assistance au conseil syndical dans l'analyse des cahiers des charges de maîtrise d'œuvre.**
- F3 : Analyse de contrats de chauffage suite à une mise en concurrence\*.**
- F4 : Assistance au conseil syndical pour l'optimisation et le renouvellement du contrat de chauffage (P1, P2, P3\*, P4).**

Elles donnent lieu à une restitution lors d'un rendez-vous à l'ARC accompagné d'un rapport pour la formule 4.

Les formules sont facturées en 2019 à 204 € TTC pour les prestations F1, F2, F3 et 306 € TTC pour la prestation F4. ■

\* Sous réserve de disposer d'un diagnostic technique des installations de chauffage.



# Les dix points de vigilance que doit suivre le conseil syndical pour assurer une bonne tenue de l'assemblée générale

**L'assemblée générale est le rendez-vous incontournable de la copropriété.**

**C'est à cette occasion que se votent les décisions stratégiques telles que les budgets, les contrats, notamment celui du syndic, les membres qui composeront le conseil syndical ou encore les travaux.**

**Les intérêts des uns et des autres ne sont pas forcément convergents, notamment entre le syndic et les copropriétaires.**

C'est pour cela que le conseil syndical, et en particulier son président, devront être particulièrement vigilants aussi bien sur le contenu de la convocation d'assemblée générale que sur sa bonne tenue dans l'intérêt exclusif du syndicat des copropriétaires.

Il est évident qu'une assemblée générale pour laquelle l'ordre du jour ou le budget prévisionnel n'ont pas été concertés entre le syndic et le conseil syndical a toutes les chances d'être chaotique ou du moins à l'avantage du syndic.

A travers ce dossier, nous allons présenter les dix préconisations que le conseil syndical devra mettre en œuvre pour faire en sorte que l'assemblée générale se tienne dans de bonnes conditions, dans le respect des dispositions légales et règlementaires et au profit de la copropriété.

## I. CONTRÔLER L'ORDRE DU JOUR, LES ANNEXES COMPTABLES ET L'ESTIMATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL EN COURS ET À VENIR

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 26 du décret du 17 mars 1967, le syndic est tenu d'établir

aussi bien l'ordre du jour que le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical.

En cas d'anomalies, il faudra prévoir « la contre-attaque » qui devra être établie soit dans le délai entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale, soit au cours de cette dernière.

S'il s'agit d'une mauvaise rédaction de la résolution, il faudra alors se référer au point 9 du présent dossier pour savoir comment réagir.

En revanche, s'il s'agit d'une mauvaise estimation du budget prévisionnel, il sera alors possible au cours de l'assemblée générale de rectifier le montant dans le cadre du vote du budget prévisionnel.

*Que ce soit un avocat, un huissier ou tout autre professionnel, ils ne peuvent imposer leur présence à l'assemblée générale. Le syndic ne peut pas non plus le faire.*

Autrement dit, la convocation ne devrait être notifiée aux copropriétaires qu'à partir du moment où le conseil syndical a validé la tournure des questions et résolutions, les annexes comptables et les contrats joints.

Ceci étant, de nombreux syndics continuent d'élaborer unilatéralement l'ordre du jour ou au mieux le présente au conseil syndical pour ensuite notifier aux copropriétaires un ordre du jour modifié ou des annexes comptables qu'ils ont repris après coup.

Par conséquent, dès réception de la convocation d'assemblée générale et des pièces jointes, le conseil syndical devra les étudier afin de vérifier qu'elles sont bien celles validées.

En ce qui concerne les dépenses abusives intégrées indûment par le syndic dans les charges, et ce malgré l'opposition du conseil syndical, il faudra alors profiter de la question sur l'approbation des comptes pour identifier les montants qui posent problème et demander qu'ils soient affectés en compte d'attente.

Par ce biais, les autres charges pourront être approuvées.

Comme on peut le comprendre, ce contrôle ne peut se faire ni le jour de l'assemblée générale, ni la veille, mais bien en amont dans le cadre d'une réunion dédiée au « filtrage » de l'ordre du jour et des pièces annexes.

## II. SEULS LES COPROPRIÉTAIRES OU LEURS MANDATAIRES PEUVENT PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale est un lieu privé où seuls les copropriétaires ou leurs mandataires peuvent participer.

Cela est confirmé par la jurisprudence constante et en particulier par un arrêt de la Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> ch. civ. du 31 mai 2012.

A ce titre, à partir du moment où le copropriétaire est présent ou représenté, il ne peut être accompagné d'aucune autre personne.

De même que ce soit un avocat, un huissier ou tout autre professionnel, ils ne peuvent imposer leur présence à l'assemblée générale. Le syndic ne peut pas non plus le faire, sachant qu'il n'est pas habilité à prendre ce type de décisions et encore moins à les imposer à l'assemblée générale.

Le seul habilité à autoriser la venue d'une personne extérieure à la copropriété est le syndic des copropriétaires dans le cadre d'un vote en assemblée générale.

Par conséquent, si pour éviter toute contestation sur la tenue de l'assemblée générale, les copropriétaires souhaitent la présence d'un huissier ou l'avis d'un avocat sur une question spécifique, cette décision devra être validée par l'assemblée générale et consignée dans le procès-verbal. Ce sera une notification de circonstance que la jurisprudence a validé.

## III. CONTRÔLER LES POUVOIRS REMIS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, modifié en partie par la loi ELAN, prévoit plusieurs dispositions en matière de mandat.

Tout d'abord, les salariés du syndic, son conjoint, les partenaires liés à lui par un Pacte Civil de Solidarité, ainsi que ses préposés, ne peuvent pas recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire.

Par préposé, il faut entendre en premier lieu les gardiens et employés de l'immeuble.



*L'assemblée générale est le rendez-vous incontournable de la copropriété. C'est à cette occasion que se votent les décisions stratégiques telles que les budgets, les contrats, notamment celui du syndic, les membres qui composeront le conseil syndical ou encore les travaux.*

A plusieurs reprises la Cour de cassation a confirmé ce principe, considérant que même si le gardien ou employé d'immeuble est embauché par le syndic des copropriétaires, il « *travaille et accomplit des actes pour le compte du syndic, exécute ses ordres et ses directives et, donc, se comporte à l'égard des tiers et des copropriétaires comme son préposé* » (arrêt de la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation du 7 mai 2014 n°13-11.743).

A cela s'ajoute le principe que tout copropriétaire ne peut avoir plus de trois délégations de votes si la somme des voix, y compris les siennes, excède plus de 10 % des voix du syndic des copropriétaires (l'article 211 de la loi ELAN a relevé le seuil de 5 % à 10 %).

Autrement dit, au-delà de trois pouvoirs détenus dans une seule main, les voix cumulées (dont celles du copropriétaire mandataire) ne peuvent excéder 10 % des millièmes de la copropriété.

De manière générale, le président du conseil syndical devra vérifier la feuille de présence et les pouvoirs qui ont été remis au syndic afin de s'assurer qu'ils ne présentent aucune anomalie aussi bien sur l'identité du mandant que sur celle du mandataire.

Précisons que si le copropriétaire mandant donne des consignes de vote, ces dernières ne s'imposent qu'entre eux.

Il s'agit d'une jurisprudence constante confirmée encore par la Cour de cassation

du 8 septembre 2016 n°15-20860 qui précise qu'il n'appartient ni au président de séance ni au syndic de contrôler la conformité des votes avec les éventuelles instructions données par le mandant à son mandataire.

La loi ELAN est venue compléter l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 en confirmant la possibilité pour le mandataire de subdéléguer les pouvoirs obtenus à un tiers (y compris un locataire), sauf si dans le pouvoir est expressément précisée une interdiction de subdélégation.

## IV. LE PRÉSIDENT DE SÉANCE GÈRE LES DÉBATS, PAS LE SYNDIC

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise que ni le syndic ni son conjoint ne peuvent présider l'assemblée générale.

La volonté du législateur est d'éviter que le syndic n'influe sur la tenue de l'assemblée générale en s'imposant dans les débats ou dans la prise de décisions.

Par conséquent, il est souhaitable, voire stratégique, que ce soit le président du conseil syndical qui prenne la présidence de l'assemblée générale, compte tenu du fait qu'il connaît au mieux les sujets qui seront amenés à être débattus.

Pour éviter tout télescopage, le conseil syndical devra préciser les rôles de chacun en assemblée générale.

Le président de séance tient l'assemblée générale et organise les débats en vue de mettre au vote une résolution et le syndic, qui peut être le secrétaire, procède au décompte afin d'indiquer si cette dernière est adoptée ou refusée.

Le président de séance est aussi le maître du temps et doit s'assurer que, en fonction de la durée moyenne des assemblées générales précédentes, l'ensemble des questions portées à l'ordre du jour puisse être étudié et voté dans les délais impartis.

Il n'est pas rare que des présidents de séance se retrouvent dépassés par le temps et les événements, n'arrivant pas à clôturer l'ordre du jour.

En parallèle de cela, le syndic peut évoquer de fausses obligations en matière de travaux ou de diagnostics.

Pour éviter ce type de dérives, le conseil syndical devra vérifier la réalité des exigences légales ou réglementaires en contrôlant les textes d'origine, mentionnés dans les résolutions.

Bien souvent il s'agit de textes qui ont fait l'objet d'une interprétation du syndic à son avantage ou pire qui sont abrogés.

Le réflexe que doit avoir le conseil syndical est qu'à partir du moment où le syndic évoque une obligation légale ou réglementaire, le conseil syndical devra contrôler les références et la disposition, et dans tous les cas interroger l'ARC sur les précautions d'usage.

nées qui peuvent évoluer au cours de l'assemblée générale et même imposer que dans le procès-verbal cette information figure en toutes lettres pour revérifier après coup que les calculs ne sont pas erronés.

## VII. CONTRÔLER QU'EN CAS DE MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS, LA PROCÉDURE LÉGALE EST BIEN RESPECTÉE

En cas de mise en concurrence de contrats portés à l'ordre du jour, se pose souvent le problème de la procédure à suivre.

Cela résulte du fait qu'à partir du moment où l'un des contrats a obtenu la majorité requise, le débat est clos, ne proposant pas les autres propositions au vote.

La situation est d'autant plus compliquée que l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit un dispositif en passerelle.

Le principe est le suivant : si une résolution n'a pas obtenu la majorité des voix des copropriétaires convoqués, mais 1/3 des voix de tous les copropriétaires qui se sont prononcés favorablement, il est alors possible de procéder à une seconde lecture immédiate imposant uniquement une majorité des présents et représentés.

Le risque est qu'en cas de mise en concurrence des contrats de syndic, celui en place use de cette passerelle pour augmenter ses chances d'être reconduit dans ses fonctions sans avoir au préalable proposé les autres contrats de syndic au vote.

Or, le principe est que la passerelle prévue par la loi du 10 juillet 1965 ne doit être utilisée qu'après avoir soumis à l'assemblée l'ensemble des contrats (à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires) et qu'aucun d'eux n'a obtenu la majorité requise.

Le conseil syndical devra s'assurer que cette procédure est bien respectée et qu'à aucun moment le syndic en place n'a bénéficié d'un avantage.

*Le président de séance tient l'assemblée générale et organise les débats en vue de mettre au vote une résolution.  
Le syndic, qui peut être le secrétaire, procède au décompte afin d'indiquer si la résolution est adoptée ou refusée.*

Pour bien organiser la tenue de l'assemblée générale, il est donc conseillé de présenter un timing, en définissant pour chaque question trois temps : exposer la problématique, laisser la place au débat, puis procéder au vote.

## V. REVENIR SUR LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

Pour faire passer une résolution, il n'est pas rare que des syndics utilisent des pseudos dispositions légales ou réglementaires pour inciter, voire contraindre les copropriétaires à voter une résolution.

Il peut s'agir de la fausse obligation de faire appel à une société d'archivage ou bien de celle de voter la dispense de compte bancaire séparé pour les copropriétés de moins de 16 lots ou encore d'ajuster l'avance de trésorerie à 1/6<sup>ème</sup> du budget prévisionnel...

## VI. REVOIR LES DÉCOMPTES À LA SUITE DE L'ARRIVÉE OU DU DÉPART D'UN OU DE PLUSIEURS COPROPRIÉTAIRES

Plusieurs résolutions portées à l'ordre du jour se valident à la majorité des présents et représentés.

Il s'agit de résolutions qui se votent à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Par conséquent, il est indispensable de prendre en considération les entrées et les départs des copropriétaires au cours de l'assemblée générale qui ont un impact direct sur le calcul des voix en vue de l'adoption ou du refus de la résolution.

Le conseil syndical devra vérifier que le secrétaire a bien pris en compte ces don-



## VIII. CHANGER L'ORDRE DES QUESTIONS AU COURS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le positionnement des questions portées à l'ordre du jour est avant tout fonctionnel.

On commence par les questions financières et d'administration, pour ensuite aborder les questions de travaux et demandes personnelles réclamées par un copropriétaire.

Ceci étant, cette présentation n'est pas impérative, permettant au président de séance qui gère les débats d'inverser l'ordre des questions ou de prioriser une question, compte tenu, par exemple, du taux de présence important en début de séance ou du fait que le thème demande une attention particulière des copropriétaires.

Il peut s'agir de travaux ambitieux ou bien encore de l'élection du syndic, sachant que celui en place est mis en concurrence et que les syndicats concurrents se trouvent dehors pour reprendre le secrétariat de l'assemblée générale si l'un d'eux est élu.

## IX. LA RÉOLUTION PEUT ÊTRE MODIFIÉE, LA QUESTION UNIQUEMENT SI SON SENS RESTE INCHANGÉ

Il existe une donnée mal maîtrisée aussi bien par les copropriétaires que par le conseil syndical qui est que la résolution proposée à l'ordre du jour peut être intégralement modifiée en fonction de l'évolution des débats, tant qu'elle reste dans le même contexte.

Autrement dit, la résolution proposée à l'ordre du jour n'est qu'une proposition qui peut être amendée ou modifiée aussi bien sur les montants que sur le sens.

Ainsi, la résolution peut prévoir une augmentation de l'estimation du budget prévisionnel pour finalement voter en assemblée générale un montant complètement différent qui peut être à la baisse.

Sur le même principe, l'assemblée générale peut reprendre un devis joint à l'ordre du jour en supprimant des interventions ou prestations que le prestataire a chiffrées.

Ainsi, il faut comprendre que l'assemblée générale n'est pas un lieu d'enregistrement des décisions, mais bien un lieu d'échanges et de débat pour en définitive voter un principe qui deviendra une décision que le syndic devra exécuter.

En revanche, seules les questions portées à l'ordre du jour pourront faire l'objet d'un vote qui induira une obligation de faire pour le syndic.

Quant à la formulation de la question qui présente le principe, elle ne pourra pas faire l'objet de modifications substantielles mais uniquement d'aménagement sachant qu'elle devra garder le même sens.

## X. UN PROCÈS-VERBAL QUI DEVRA ÊTRE ENVOYÉ DANS UN DÉLAI D'UN MOIS

L'article 213 de la loi ELAN est venu modifier l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise qu'à présent les notifications du procès-verbal doivent se faire par le

syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale (et non deux mois comme prévu précédemment).

Conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967, le procès-verbal doit être établi et signé à la fin de séance par le président, le secrétaire et/ou le scrutateur.

Ceci étant, le conseil syndical devra avant toute signature vérifier que l'ensemble des informations y figure telles que les entrées et sorties des copropriétaires, les éventuelles réserves, ainsi que la dernière mouture des résolutions votées en identifiant ceux qui ont voté « pour », « contre » ou « abstention ».

Ce point est essentiel, car comme le précise l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 21 janvier 1991, une fois que le procès-verbal est établi et signé, aucune modification ne peut être apportée.

Comme on peut le constater à travers ce dossier, le rôle du conseil syndical reste essentiel même au cours de l'assemblée générale. ■



### POURQUOI METTRE EN CONCURRENCE LES CABINETS DE SYNDICS ET NON UNIQUEMENT LES CONTRATS

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit une obligation à l'égard du conseil syndical qui est la mise en concurrence, tous les trois ans, de plusieurs contrats de syndic.

Néanmoins, il est important de ne pas tomber dans le piège qui consiste à réaliser uniquement un comparatif des contrats de syndic, mais bien de procéder à une analyse des différents cabinets.

Et pour cause, le coût du forfait ne doit pas être le seul élément déterminant, sachant que bien souvent derrière les tarifs low-costs se cache une absence de services de base tels qu'un gestionnaire dédié ou bien un service comptable ou contentieux en interne.

Le conseil syndical devra donc privilégier une mise en concurrence des cabinets en suivant une procédure d'audit allant de la visite des bureaux à l'étude des documents produits par le syndic pour ensuite, si cela est satisfaisant, réclamer une proposition de contrat.

Pour avoir plus de précisions sur la démarche à entreprendre, il suffit d'accéder à l'article à partir du lien suivant : [www.arc-www.arc-copro.com/sj9p](http://www.arc-www.arc-copro.com/sj9p) ■

# Comment voter des travaux en assemblée générale

**E**n copropriété, le conseil syndical joue un rôle central puisqu'il est celui qui contrôle la bonne exécution par le syndic des décisions votées en assemblées générales.

Ce rôle touche toutes les dimensions de la gestion d'une copropriété, notamment le suivi des travaux.

Ces travaux, comme nous l'avons détaillé dans la revue du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, peuvent être d'envergures différentes qu'il s'agisse de travaux d'entretien relevant de la maintenance courante, financés en charges courantes, ou qu'il s'agisse de travaux d'entretien plus lourds, qui nécessitent un vote en assemblée générale.

Le présent article va traiter uniquement des travaux soumis au vote de l'assemblée générale.

Nous allons voir comment le conseil syndical peut se saisir du dossier pour orienter la nature des travaux pour qu'ils soient vraiment adaptés aux besoins de la copropriété et aux moyens des copropriétaires.

Si ces deux conditions sont réunies il y a une forte probabilité que les travaux puissent être votés sereinement en assemblée générale.

## I. SE SAISIR DU DOSSIER

Dans bien des cas, si le conseil syndical ne le fait pas, c'est le syndic qui se saisit d'une problématique technique et qui fait appel à un professionnel (entreprises, architectes) pour faire établir des devis ou des contrats qu'il inclura dans la prochaine convocation d'assemblée générale.

Puis le jour de l'assemblée générale chacun découvrira les éléments sans savoir s'ils sont adaptés, s'ils correspondent aux besoins, si les prix affichés ont été bien négociés, etc.

C'est pour cela qu'il est fortement conseillé que les conseillers syndicaux se saisissent des problèmes techniques par eux-mêmes. Mais comment faire ?

La solution est de ne pas rester tout seul et de respecter les différentes étapes que nous allons détailler ci-après.

Trois cas de figures peuvent se présenter :

- Les travaux en prévision sont relativement simples et ne concernent qu'un poste (une toiture terrasse, une installation électrique, une porte de hall).
- Les travaux en prévision sont difficiles à définir car ils sont techniquement complexes, ou les causes des désordres ne sont pas encore trouvées.
- Plusieurs postes de travaux sont à prévoir et il est nécessaire de définir un ordre de priorité.

Dans ces trois cas, il peut de surcroît être pertinent, ou même obligatoire, d'embarquer une amélioration énergétique en même temps que la réalisation des travaux (isolation de la toiture ou des façades, double vitrage performant de la porte du hall...).

Il faudra alors être vigilant à prendre la mesure des conditions techniques liées à ce type de travaux dès le début de la réflexion.

En matière de travaux, dans bien des situations, le recours à des tiers « sachants » est incontournable pour pouvoir définir la composition des travaux sans se tromper.

L'unité du conseil syndical dans le choix des étapes et des entreprises est essentielle.

Si au sein du conseil il y a des oppositions trop fortes sur la consistance des travaux, ou sur le choix du professionnel présenté, alors il sera très difficile d'obtenir l'adhésion des copropriétaires.

Il est indispensable que le jour de l'assemblée générale, le conseil syndical

puisse parler d'une « seule voix » et exposer son travail et ses choix sans cacophonie.

Revenons aux étapes de « projet ».

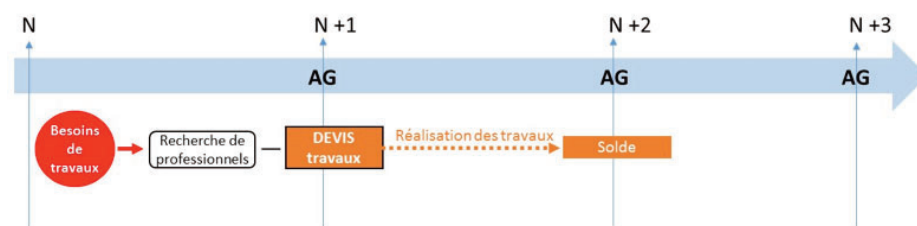
## II. IDENTIFIER LES ÉTAPES À SUIVRE EN FONCTION DE LA COMPLEXITÉ DU PROJET DE TRAVAUX

► Dans le 1<sup>er</sup> cas, il s'agit de rechercher directement des devis pour un vote en AG N+1 et la réalisation des travaux dans les mois suivants.

Le conseil syndical, en collaboration avec son syndic, définit les besoins de travaux et engage une recherche de devis auprès d'une sélection de plusieurs professionnels choisis en fonction des références de travaux similaires dont ils peuvent faire état.

Après analyse et vérification des offres des entreprises, mais aussi de leurs assurances et qualifications, les devis sont portés aux votes de l'assemblée générale.

Les étapes à suivre en fonction de la complexité du projet de travaux (Cas N°1)



Le conseil syndical grâce au travail de préparation, de recherche et d'analyse, expose aux copropriétaires les problèmes techniques et les solutions trouvées. Il indique alors ses intentions de vote.

► Dans le 2<sup>ème</sup> cas, le conseil syndical et le syndic devant une certaine complexité des travaux, décident de se faire assister par un maître d'œuvre et engagent une recherche de contrats pour une mission d'étude/conception des travaux.

De fait, le temps que cette étude soit votée et puisse se réaliser, le vote des travaux ne pourra intervenir qu'en AG N+2.

La mission d'étude/conception repose sur un diagnostic ciblé du poste concerné (ascenseur, chaufferie, ou cave, cage d'escaliers, toitures, façades), pour ensuite déterminer la composition des travaux qui deviendra la base pour consulter un certain nombre d'entreprises.

Le maître d'œuvre devra donc détenir des compétences en rapport avec les problèmes techniques rencontrés, par exemple :

- si c'est un problème d'ascenseur, ce sera un bureau d'étude ascenseurs qui pourra vous présenter ces références en la matière,
- s'il s'agit d'un problème de structure, ce sera un bureau d'étude structure avec peut être également le concours d'un architecte,
- s'il s'agit d'un problème dans la chaufferie, ce sera un bureau d'étude chauffage.

En effet, l'ensemble de ces professionnels sont dits maîtres d'œuvre car ils détiennent une double assurance (civile et décennale) qui implique qu'ils sont en

capacité, au-delà de la réalisation de diagnostic de prescrire des travaux, de les faire suivre et d'en être responsables.



*Dans tous les cas, il peut de surcroît être pertinent, ou même obligatoire, d'embarquer une amélioration énergétique en même temps que la réalisation des travaux.*



Un architecte est donc un maître d'œuvre qui a la caractéristique d'avoir une vision d'ensemble du bâtiment tant au niveau des structures, que des réseaux, des problèmes d'humidité...

Ces contrats de maîtrise d'œuvre seront portés au vote de l'assemblée générale N+1. La réalisation de la mission d'étude/conception interviendra dans l'année qui suit et si la consultation d'entreprises a été satisfaisante, des devis travaux pourront être présentés aux votes de l'AG N+2.

Il est vivement recommandé que les conseillers syndicaux participent au travail d'étude/conception.

Grâce à des échanges avec le maître d'œuvre (réunion sur place dans la copropriété, lecture des descriptifs des travaux...), le travail d'élaboration des cahiers des charges des travaux pourra s'affiner et correspondra au mieux aux attentes des copropriétaires.

Les sujets sont techniques, néanmoins, si certains termes peuvent être durs à comprendre, il n'y a aucune raison de ne pas comprendre les documents « sur le fond ».

Notamment si à la lecture des documents les conseillers syndicaux ne retrouvent

pas les éléments majeurs des travaux, c'est que le descriptif n'est pas clair ou qu'il y a un problème sur la teneur des travaux qui ne sont peut-être pas adaptés au bâtiment.

Il faut alors poser des questions précises au maître d'œuvre pour qu'il améliore la rédaction des descriptifs.

Une fois ce travail de conception abouti, le maître d'œuvre pourra finaliser le dossier et lancer la consultation auprès des entreprises qui feront leurs offres sur la base des prescriptions du maître d'œuvre.

Ce dernier procédera ensuite à une analyse des offres détaillée qui permettra d'orienter le choix de l'entreprise et éventuellement de négocier les coûts.

Si les devis correspondent bien aux attentes, ils seront alors portés aux votes de l'assemblée générale N+2.

Les conseillers syndicaux peuvent tout à fait proposer des entreprises à consulter. Le maître d'œuvre vérifiera néanmoins si leurs qualifications correspondent bien au projet (certifications Qualibat, mention RGE...) et si leurs assurances sont conformes.

► Dans le 3<sup>ème</sup> cas, le conseil syndical et le syndic ont identifié qu'une phase de diagnostic général était indispensable pour déterminer la teneur des travaux et l'ordre de priorité pour les réaliser.

Le temps que chaque étape se déroule sereinement, les travaux ne pourront alors être votés qu'en assemblée générale N+3, voire N+4 si le projet est très complexe.

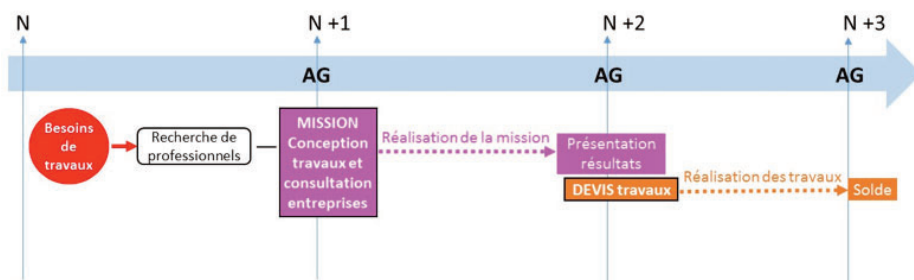
Le conseil syndical et le syndic engagent une recherche de contrats pour une mission de diagnostic général de la copropriété qui sera votée en AG N+1.

Si une amélioration énergétique est envisagée, il sera pertinent d'ajouter un volet thermique.

C'est ce qu'on appelle alors le diagnostic technique global qui est réalisé par un groupement de professionnels composé d'architectes et de thermiciens principalement, mais aussi éventuellement d'ingénieurs financiers pour élaborer le plan de financement des travaux.

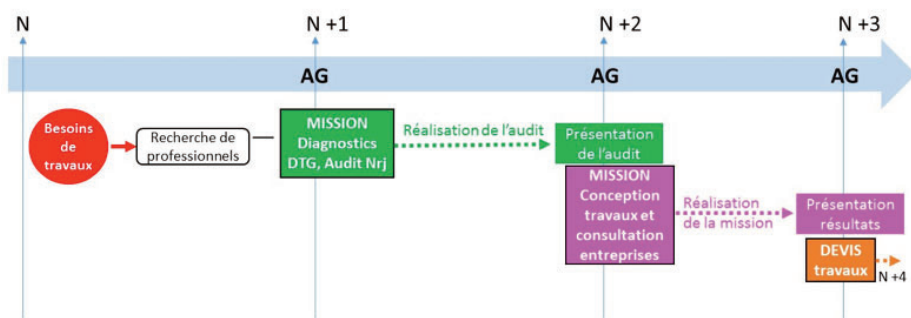
Une fois le diagnostic voté et lancé, le ou les professionnels commencent par réaliser une visite technique de l'ensemble de

## Les étapes à suivre en fonction de la complexité du projet de travaux (Cas N°2)





## Les étapes à suivre en fonction de la complexité du projet de travaux (Cas N°3)



la copropriété et prennent des mesures comme les températures, les débits de ventilation, les métrés...

Un rapport est ensuite rédigé pour y retranscrire l'état des lieux et l'analyse technique mais aussi les préconisations de travaux hiérarchisées par ordre de priorité.

Dans le cadre de travaux d'économies d'énergie, des calculs détaillés devront indiquer les pourcentages d'économies d'énergie de chaque poste de travaux préconisés, mais aussi de scénarios de travaux regroupant plusieurs postes de manière pertinente.

A l'issue de cette phase de diagnostic général, un temps de concertation devra être pris au sein du conseil syndical pour adapter les résultats de l'étude aux réalités de la copropriété et notamment un travail devra commencer sur le plan de financement des travaux. Il est conseillé de ne pas hésiter à se faire accompagner à ce stade par des personnes tierces (ARC, Conseillers Info Energie...) pour prendre du recul.

Une présentation des résultats de l'étude devra être effectuée auprès des copropriétaires soit pendant l'AG N+2, soit à l'occasion d'une réunion d'information ciblée. Les professionnels ayant réalisé le diagnostic peuvent venir présenter leur travail, et les conseillers syndicaux présenteront leur analyse et les orientations qu'ils perçoivent, notamment la composition des travaux et leurs modalités de financement.

A noter qu'il est possible d'avoir des options et des variantes dans le programme de travaux, par exemple au niveau de l'isolation d'un mur ou d'un

choix technique du système de ventilation.

En cas de polémiques sur la composition des travaux ou tout simplement d'incidences financières fortes, il est conseillé de présenter aux votes de l'assemblée générale les grandes orientations pour qu'elles soient déterminées démocratiquement.

**“**  
*En fonction de l'importance des quotes-parts des copropriétaires, il peut être judicieux d'aller chercher une proposition de prêt collectif à adhésion individuelle.*  
**”**

Une fois cette étape passée, le conseil syndical pourra alors lancer la recherche d'un maître d'œuvre pour une mission d'étude/conception comme décrit dans le cas n°2.

Cette mission pourra être mise aux votes de l'AG N+2 si les conseillers syndicaux et le syndic ont pu avoir le temps de rechercher des contrats conjointement à la finalisation de la phase de diagnostic. Sinon, elle sera mise aux votes de l'AG N+3.

### III. PRÉPARER LE PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Dans les trois cas de figure, un travail sur le plan de financement des travaux est incontournable et fait partie intégrante de la préparation du projet de travaux.

Le conseil syndical doit pouvoir s'emparer de ce sujet le plus en amont possible.

En fonction de l'importance des quotes-parts des copropriétaires, il peut être pertinent d'aller chercher une proposition de prêt collectif à adhésion individuelle, ou de prévoir une résolution pour abonder le fonds travaux dès que le projet est envisagé.

Tout cela devra bien évidemment être joint à la convocation d'assemblée générale qui votera les travaux pour permettre à chacun de voter en connaissance de cause.

Si des améliorations thermiques sont envisagées, des subventions spécifiques pourront être recherchées comme les Certificats d'Economies d'Energie (CEE), le Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE), ou encore les aides de l'Agence National de l'Habitat (Anah).

La mobilisation de ce type d'aides nécessite une préparation bien avant de convoquer l'assemblée générale qui votera les travaux puisque des résolutions spécifiques doivent être votées, comme par exemple une convention de rachat des CEE.

De plus, un certain nombre de caractéristiques techniques sont à respecter et devront donc être intégrées dans les devis le jour du vote (résistances thermiques des isolants, caractéristiques des chaudières ou de vitrages...) et les entreprises devront être Reconnues Garantes de l'Environnement (RGE).

Voter des travaux en assemblée générale se prépare en avance et il est vivement conseillé de « perdre » une année plutôt que d'essayer de passer en force.

En effet, la plupart des travaux de gros entretien se votent à la majorité de l'article 24 normalement facile à obtenir (majorité des copropriétaires présents ou représentés), sauf en cas de forte opposition des copropriétaires sur le programme des travaux...

L'ambiance au sein de la copropriété sera alors particulièrement mouvementée.

S'y prendre à l'avance permet aussi d'éviter de se retrouver face à des problèmes nécessitant des interventions d'urgence qui, par nature, ne sont jamais évidentes à gérer par manque de temps, d'expertise ou absence de mise en concurrence... ■

# Gare à la franchise !

## Qui lit les conditions générales et particulières de son contrat d'assurance ?

Cette lecture, qui peut paraître rébarbative, est pourtant indispensable afin de connaître l'étendue des garanties de son contrat, les conditions d'application de ces garanties, les exclusions spécifiques et les exclusions communes et notamment les limitations contractuelles et les franchises qui peuvent être prévues dans la structure du contrat.

Connaître son contrat c'est savoir dans quelles conditions l'assureur sera amené à intervenir lors de la réalisation d'un sinistre...

Et, malheureusement, personne n'est à l'abri d'un vol, d'un dégât des eaux, etc.

Lorsque l'assuré est victime d'un événement, par exemple si votre voisin du dessus a laissé déborder sa baignoire et a occasionné des dommages matériels dans votre appartement, vous serez indemnisé totalement de votre préjudice.

Mais, selon les conditions de réalisation de l'événement, votre assureur peut être amené à vous indemniser dans un premier temps au titre des garanties de votre contrat avec application de la franchise. Cette franchise ne vous sera reversée qu'à l'issue du recours que votre assureur aura engagé auprès de l'assureur du responsable.

Par contre, si vous êtes à l'origine de votre propre dommage : vous laissez déborder votre baignoire et vous occasionnez des dommages dans votre appartement ou à des biens vous appartenant, la seule indemnisation à laquelle vous pouvez prétendre est une indemnisation contractuelle.

Ce qui signifie que seules les dispositions du contrat seront mises en œuvre. D'où l'intérêt de connaître ces dispositions !

Par ailleurs, pour certains événements et notamment le dégât des eaux, les assureurs ont passé des conventions qui ont pour objectif de simplifier la gestion du dossier et de réduire les délais d'indemnisation.

Ces conventions ne sont pas opposables aux assurés et il est donc important, lors de l'évaluation de votre préjudice de faire le choix du « bon » assureur.

Selon la convention applicable dans un immeuble en copropriété vous allez vous trouver face à deux assureurs :

- votre assureur personnel en votre qualité de copropriétaire occupant par exemple ;
- l'assureur de l'immeuble.

Le principe de répartition entre les assureurs est le suivant : l'assureur de l'occupant prend en charge les dommages au mobilier et aux embellissements, l'assureur de l'immeuble prend en charge les



dommages aux parties immobilières privatives.

Imaginons que dans votre appartement, le dégât des eaux que vous avez occasionné lors du débordement de votre baignoire ait endommagé votre parquet. Vos dommages, après expertise ont été chiffrés à la somme de 5 300 euros.

S'agissant de dommages immobiliers privés, ils doivent être pris en charge par l'assureur de l'immeuble et ce compte tenu du principe de répartition conventionnel.

Or, le contrat couvrant la copropriété prévoit, par exemple, une franchise de 4 500 euros pour la garantie dégât des eaux (ce qui n'est pas rare).

Le contrat de l'immeuble n'interviendra donc que pour la somme de 5 300 € - 4 500 € = 800 €.

En effet, la franchise fixe (ou absolue) s'applique quelque soit le montant du dommage et reste à la charge de l'assuré.

Lorsque ce contrat a été souscrit par le syndic pour le compte de la copropriété, les copropriétaires ont accepté de rester

« leurs propres assureurs » pour les dommages inférieurs à cette franchise car en contrepartie la présence de franchise dans la structure du contrat permet de minimiser le montant de la cotisation.

Or, dans votre contrat personnel, MRH (MultiRisques Habitation) vous devez avoir un capital immobilier et un capital mobilier.

De plus, dans vos conditions générales il est précisé : « si vous êtes copropriétaire nous assurons vos parties privatives et votre quote-part dans les parties communes, en complément du contrat de la copropriété en cas d'insuffisance ou d'absence de garantie de ce contrat ».

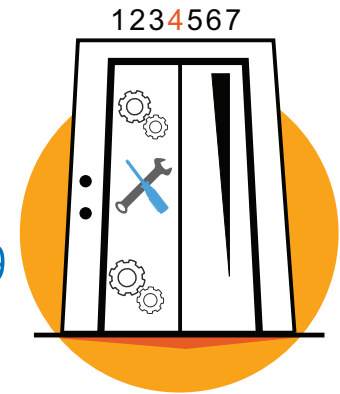
La franchise est une insuffisance de garantie !!!

Les conventions n'étant pas opposable aux assurés, vous êtes en droit d'exiger l'intervention de votre assureur personnel pour vos dommages de nature immobilière, en l'occurrence votre parquet.

Votre contrat MRH sera certainement plus favorable car peut être sans franchise ou avec une franchise de l'ordre de 150 à 250 euros. ■

# Les Mardis Techniques de l'ARC

## La programmation du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019



## Les Mardis Techniques

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

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

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

### LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2019

Date	Thème	Intervenant	lieu	Horaires	N°
<b>Avril 2019</b>					
2 avril 2019	Garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement, de dommage-ouvrage, décennale, de vices cachés	M. GRUSS - Architecte Mme BOYER - Avocate	7 rue de Thionville	14h30-17h30	13
9 avril 2019	Embellissement et valorisation d'une façade par l'isolation thermique	SPEBI	7 rue de Thionville	14h30-17h30	14
16 avril 2019	Le déploiement des compteurs LINKY et GAZPAR  Les achats groupés de gaz et d'électricité	Mme BLAIRON - Avocate M. SABLIERE - Consultant Energie PLACE DES ENERGIES	7 rue de Thionville	14h30-16h00  16h00-17h30	15
<b>Mai 2019</b>					
7 mai 2019	Fuites, Humidité, infiltration, Dégat des Eaux	EXPERURBA	7 rue de Thionville	14h30-17h30	16
14 mai 2019	Contrôle d'accès VIGIK	ANCOTEC URMET	7 rue de Thionville	14h30-16h00 16h00-17h30	17
21 mai 2019	Sécurité Incendie / Recommandations Obligations	API	7 rue de Thionville	14h30-17h30	18
28 mai 2019	Financement des travaux de rénovation	ENERGIE PULSE	7 rue de Thionville	14h30-17h30	19
<b>Juin 2019</b>					
4 juin 2019	Les bornes de rechargement des véhicules électriques	PARK and PLUG	7 rue de Thionville	14h30-17h30	20
11 juin 2019	Vidéosurveillance en copropriété	VIDEOCONSULT	7 rue de Thionville	14h30-17h30	21
18 juin 2019	Travaux et curage sur canalisations d'assainissement	HYDROSONIC NUFLOW	7 rue de Thionville	14h30-17h30	22
2 juillet	Assurance / Protection Juridique	Cabinet Isabelle OUDOT	7 rue de Thionville	14h30-17h30	23



# La Campagne 2019 de collecte des données pour « l'Observatoire des Charges de copropriété » OSCAR

Comme chaque année, nous sollicitons auprès de tous les copropriétaires la remontée des annexes comptables 1, 2 et 3 portant sur les exercices 2017 et 2018 accompagnées du questionnaire ci-après. N'hésitez pas à contribuer à l'enrichissement d'OSCAR qui est devenu une référence nationale en matière d'observatoire des charges de copropriété. Si certaines questions vous semblent complexes, contactez-nous : [observatoire@arc-copro.fr](mailto:observatoire@arc-copro.fr).

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

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

# Une journée réservée à la consultation des cinq annexes comptables

A l'issue de la journée écolière sur le contrôle des comptes en copropriété, de nombreux adhérents nous ont réclamé la possibilité de bénéficier de consultations afin d'analyser les cinq annexes comptables jointes à la convocation d'assemblée générale.

Pour répondre à cette demande, l'ARC met en place un dispositif ponctuel qui permet au conseil syndical de bénéficier de ce type de service.

Précisons l'objet de cette assistance et les modalités pour en bénéficier.

## I. UNE ANALYSE DES CINQ ANNEXES COMPTABLES

Conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, les cinq annexes comptables sont les seuls documents comptables à joindre obligatoirement à la convocation d'assemblée générale.

Ces annexes présentent les données comptables et financières de la copropriété en fin d'exercice permettant aux copropriétaires de se prononcer valablement sur l'ensemble des questions relatives aux comptes.

Il s'agit principalement du vote des budgets prévisionnels et de l'approbation des charges courantes et des comptes de travaux du dernier exercice écoulé.

Même s'il s'agit de documents sommaires qui présentent des soldes, à travers ces annexes il est possible d'identifier plusieurs informations-clés telles que l'évolution des comptes, le solde des copropriétaires débiteurs, les travaux en cours ou terminés, les produits non affectés ou bien encore les dérivés budgétaires...

A cela s'ajoute le fait que les annexes ont été conçues de telle sorte qu'elles puissent « communiquer entre elles », pour notamment s'assurer de leur cohérence ou à défaut de leur état défaillant.

Ainsi, dans le cadre de cette consultation, il sera tout d'abord fait état de la bonne présentation des annexes et de leur équilibre, pour ensuite identifier les points qui posent des difficultés et qui impliquent des investigations supplémentaires.

Dans l'idéal, ces annexes devront être étudiées avant la tenue de l'assemblée générale.

Ceci étant, il est toujours intéressant de les contrôler afin d'identifier les diverses incohérences qui mériteraient une investigation particulière afin qu'elles soient traitées pour ne pas les retrouver dans l'exercice suivant.

Ce rendez-vous sera aussi l'occasion de donner des préconisations pratiques pour améliorer la situation comptable constatée.

## II. LES MODALITÉS PRATIQUES POUR BÉNÉFICIER DE CES CONSULTATIONS

Afin de multiplier les possibilités de consultations, ces dernières seront assurées par cinq contrôleurs aux comptes ayant suivi une formation spécifique dispensée par l'ARC.

La journée de consultation est fixée au :

**jeudi 16 mai 2019**  
**dans les bureaux de l'ARC**  
**situés au 7 rue de Thionville, 75019, Paris**

Les consultations seront d'une durée de 40 minutes entre 9h00 et 18h00, en fonction des places disponibles.

Pour une bonne organisation, une inscription préalable est obligatoire afin de déterminer le créneau horaire et l'expert qui assurera la consultation.

Le coût de la consultation est de 50 euros TTC. Il doit être réglé par avance ou sur place et peut entrer dans les frais du conseil syndical, pris en charge par le syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 27 du décret du 17 mars 1967.

Le conseil syndical devra au minimum se munir des cinq annexes comptables avec éventuellement le grand livre afin, pour certains points particuliers, de vérifier le détail des opérations figurant dans les annexes.

Pour s'inscrire à une consultation, il suffit de prendre contact auprès de la coopérative technique de l'ARC en téléphonant au 01 40 30 42 82. ■



### COMMUNIQUÉ DE PRESSE : COMBIEN COÛTE RÉELLEMENT D'ÊTRE COPROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT

L'ARC a publié un communiqué de presse mettant en exergue le réel coût de l'achat d'un lot en copropriété sur dix ans après avoir intégré le prix du bien, les frais de notaire, les charges courantes et de travaux et, éventuellement, les coûts liés au crédit.

Cette étude qui a été reprise aussi bien par le Parisien que par le Particulier Immobilier, a pu mettre en exergue que sur certaines villes, le coût initial pouvait être augmenté de plus de 100 % lorsqu'on intégrait l'ensemble de ces dépenses.

Cette analyse a pour intérêt de mettre en évidence le réel coût d'un logement en copropriété, sachant que de nombreux copropriétaires, et surtout des primo-accédants, minimisent le coût des charges courantes et oublient d'intégrer dans leur plan de financement celles liées aux travaux et aux équipements des parties communes.

Pour accéder à l'ensemble de l'étude et à la cartographie par villes, il suffit de se rendre sur le lien suivant : [www.arc-copro.com/3hvd](http://www.arc-copro.com/3hvd) ■

# Innovations 2019 : Lancement des Vidéos de l'« Expert-Copro »

**N**ous avons conscience qu'il n'est pas facile pour les représentants de copropriété de trouver le temps de lire régulièrement les informations diffusées sur le site internet de l'ARC ou de participer à des formations pour être au fait de l'actualité.

C'est pourquoi, tout au long de l'année 2019, dans l'esprit de toujours mieux vous informer, nous avons décidé de diffuser hebdomadairement une longue série de vidéos où sont traitées les informations essentielles à connaître sur l'ensemble des thématiques concernant la copropriété.

En moins de 5 minutes, un professionnel spécialisé partage avec vous son expertise sur un sujet précis, différent chaque semaine.

Tous les sujets cruciaux sont traités, aucun n'est oublié !

Ces vidéos sont accessibles d'où que vous soyez : du site internet de l'ARC, mais aussi de tous les réseaux sociaux habituels

(Facebook, LinkedIn, etc.). Elles sont ensuite visibles « à volonté » via une vidéothèque créée à cet effet.

Mais ce n'est pas tout ! Ces vidéos font l'objet d'une retranscription écrite vous permettant de diffuser facilement les informations auprès de vos copropriétaires ou auprès de toute personne qui pourrait être intéressée.

Nos adhérents privilégiés ont la possibilité d'approfondir chaque thème en ayant un accès direct à des informations complémentaires, précises et pratiques. Il suffit juste de cliquer sur les liens indiqués en bas de la retranscription.

Tout au long de l'année, nous vous attendons donc « de pied ferme » chaque mardi à 14h pour vous mettre à jour de l'actualité de la copropriété. De chez vous ou des transports en commun, en quelques minutes vous faites le point sur de nombreux sujets différents qui vous concernent tous ! ■



Si vous n'avez toujours pas visionné nos vidéos de l'« Expert-Copro », voici quelques sujets traités pour vous donner l'eau à la bouche :

- Les colonnes montantes, *Claude POUHEY, Directeur de Copropriété-Services*
- L'annexe 1, *Laurence VILSALMON, Responsable Comptabilité Syndic Non Professionnels*
- La téléalarme ascenseur par GSM, *Monsieur NEUVILLE, Société KYO*
- Les points à contrôler dans le contrat de syndic, *Christophe Grand, Juriste à l'ARC*
- Le syndic bénévole : qui ? Comment ? Pourquoi ?, *Virginie GUIHARD, Responsable du Pôle Syndics Bénévoles*
- Le conseil syndical : qui ? Comment ? Pourquoi ?, *Emmanuelle WIRTH, Responsable du Pôle Juridique à l'ARC*
- Les obligations en matière de compte bancaire séparé, *Emile HAGEGE, Directeur Général de l'ARC*
- L'assurance multirisque copropriété, *Madame OUDOT, Cabinet AXA*
- Etc.



Convocation

# Assemblée Générale Ordinaire de l'ARC

L'assemblée générale ordinaire de l'ARC aura lieu le :

**Mardi 25 juin 2019 à 16h30**

**(Enregistrement des adhérents et pouvoirs à partir de 16h00)**

**À l'Espace Charenton,  
327 rue de Charenton, 75012 Paris  
(Métro : Porte de Charenton)**



**ORDRE DU JOUR**

- ▶ Approbation du rapport d'activité concernant l'année 2018
- ▶ Approbation du rapport financier concernant l'année 2018
- ▶ Approbation des comptes de l'exercice 2018 après lecture des rapports du Commissaire aux comptes
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice 2018
- ▶ Fixation des cotisations pour 2020
- ▶ Information sur l'avancement du programme d'actions pour l'exercice 2018/2019
- ▶ Approbation du programme d'actions pour l'exercice 2019/2020
- ▶ Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2020

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

**À REMPLIR POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU MARDI 25 JUIN 2019**

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

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

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

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

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

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

Ne pouvant assister à l'assemblée générale ordinaire du mardi 25 juin 2019, je donne pouvoir à :

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

Date

Signature

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

**Tous les documents annexés à l'ordre du jour seront à la disposition des adhérents sur le site de l'ARC à compter du 31 mai 2019**

## Conditions d'accès à un chantier réalisé dans la copropriété



**Question :** Quelles sont les conditions d'accès à un chantier réalisé dans la copropriété pour le syndic, le maître d'œuvre (architecte, bureau d'études), le conseil syndical et les copropriétaires ?



**La réponse de l'expert :** Le maître d'œuvre est le détenteur juridique du chantier au cours de la réalisation des travaux.

Ainsi, afin d'éviter d'engager sa responsabilité, il peut prévoir des conditions d'accès particulières au chantier ou interdire la présence de toutes personnes autres que les entreprises intervenantes qui doivent être stipulées dans le contrat passé avec les entreprises retenues.

En effet, il peut être prévu au contrat des conditions d'accès spécifiques du chantier, à savoir que :

- des visites auront lieu pour des périodes ou des dates définies,
- aucune visite n'aura lieu avant la réception des travaux,
- des visites auront lieu afin de vérifier l'état d'avancement avant d'effectuer le paiement sur situation,
- etc...

Il convient donc de lire les clauses du contrat pour déterminer les conditions d'accès au chantier.

Elles s'imposent alors au syndicat des copropriétaires qui est le maître d'ouvrage.

De plus, le chantier est soumis à une obligation de sécurité renforcée pour certains travaux particuliers et notamment s'il y a des échafaudages.

Ces travaux imposent des conditions de sécurité particu-

lières qui peuvent rendre impossible la visite du maître d'ouvrage.

Enfin, l'accès au chantier peut tout simplement être interdit à toute personne pour certains travaux, notamment en cas de travaux de désamiantage ou de déplombage.

Dans l'éventualité où le chantier serait accessible au maître d'ouvrage, seul le syndic bénévole ou professionnel pourrait accéder au chantier. Les copropriétaires ou même les membres du conseil syndical ne sont pas autorisés à y pénétrer, car ils n'ont pas la qualité de maître d'ouvrage qui a été déléguée au syndic.

En cas de présence du maître d'ouvrage, il convient que ce dernier ne s'immisce pas dans la gestion du chantier car il n'est ni sachant, ni professionnel.

Cette immixtion dans le chantier pourrait permettre au maître d'œuvre de formuler des reproches au maître d'ouvrage en cas de retards dans le chantier ou d'éventuels désordres.

Le maître d'œuvre pourrait alors faire valoir cette immixtion afin d'écartier sa responsabilité, même si la responsabilité du maître d'ouvrage est difficile à établir car la jurisprudence est très restrictive.

Néanmoins, en cas de visite du chantier, il convient de se contenter de faire des remarques et de ne donner aucune instruction, sauf demande expresse du maître d'œuvre. ■

## Copropriétaire bailleur



**Question :** Est-ce que le copropriétaire bailleur peut imputer sur son locataire les frais d'entretien de la toiture végétalisée de la copropriété ?



**La réponse de l'expert :** Depuis quelques années, de plus en plus d'immeubles neufs sont équipés d'une toiture végétalisée. La question de l'imputation des frais d'entretien de cette toiture se pose donc régulièrement.

Les charges récupérables sont des dépenses payées initialement par le propriétaire bailleur, que ce dernier peut se faire rembourser par son locataire.

A ce titre, l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 évoque de façon générale les services et dépenses d'entretien courant sur des éléments d'usage commun en contrepartie desquels le bailleur peut exiger la récupération de charges locatives auprès du locataire.

Puis il renvoie à l'annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 qui pour sa part, liste de manière précise toutes les dépenses récupérables.

Pour ce qui concerne les espaces verts : seules les dépenses liées aux opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratisage, nettoyage et arrosage de certains espaces verts sont des charges récupérables par le propriétaire sur le locataire.

Il s'agit uniquement des pelouses, massifs, arbustes, haies vives ou plates-bandes. Il n'est pas fait état des toitures végétalisées.

Une réponse ministérielle n°7421 (JOAN Q. du 9 octobre 2018 p.9074) vient de préciser que les toitures végétalisées ne sont pas assimilables à des espaces verts dont les frais d'entretien ne peuvent constituer des charges récupérables sur locataire au regard du décret du 26 août 1987.

La liste des charges récupérables sur le locataire est exhaustive et interprétée de façon restrictive. Ce qui ne figure pas expressément dans le décret ne peut être imputé au locataire.

**En conséquence, le copropriétaire bailleur n'est pas en droit de répercuter sur le locataire les dépenses liées aux frais d'entretien des toitures végétalisées.**

La loi ELAN du 23 novembre 2018 avait prévu l'actualisation de la liste des charges récupérables tous les 5 ans mais cette disposition a été censurée par le Conseil Constitutionnel.

Domage car ce nouveau type de dépenses se développe dans les copropriétés depuis quelques années. ■



## Employé d'immeuble à temps partiel

**Question :** Dans notre copropriété nous avons un employé d'immeuble à temps partiel (108 heures par mois) : peut-il avoir un ou plusieurs autres emplois ailleurs ?



**La réponse de l'expert :** Oui un employé d'immeuble embauché par une copropriété peut être multi employeurs.

L'employé d'immeuble catégorie A travaille selon un nombre d'heures :

- soit à temps complet 151h67 mensuelles, donc 35h00 par semaine ;
- soit à temps partiel.

Dans la branche professionnelle des gardiens et employés d'immeuble le temps partiel est défini par l'avenant 84 du 23 mai 2014 qui fixe les minima en fonction du nombre de lots principaux de la copropriété.

Extrait de l'article 2.1 de l'avenant n°84 :

« [...]Compte tenu des spécificités de la branche, des dérogations en fonction de la taille des résidences sont prévues avec les seuils suivants :

– de 1 à 29 lots, la durée contractuelle hebdomadaire de travail est au minimum de 2 heures

– de 30 à 59 lots, la durée contractuelle hebdomadaire de travail est au minimum de 7 heures ;

– à partir de 60 lots, la durée contractuelle hebdomadaire de travail est au minimum de 14 heures.

Il est précisé que le nombre de lots s'apprécie au jour de la conclusion du contrat de travail. [...] »

L'employeur est le syndicat de copropriétaires. Cependant la gestion du contrat de travail, l'embauche et la rupture du contrat incombent au syndicat en application de l'article 31 du décret du 17 mars 1967.

Cette gestion des salariés de la copropriété fait partie du forfait du syndicat (paragraphe VI de l'annexe au contrat type de syndicat mis en place par le décret du 26 mars 2015).

Au moment de l'embauche, le syndicat doit donc vérifier que :

- l'employé d'immeuble n'est pas gardien à service complet ou permanent dans une autre copropriété, car du fait de ce statut il ne peut pas être multi employeur.

Cependant, le cumul d'emploi de gardien d'immeuble à

service partiel et employé d'immeuble à temps partiel est possible.

- l'employé catégorie A ne dépassera pas la durée maximale du travail avec ses emplois multiples lors de l'embauche, puis au cours de la durée du contrat de travail.

Les employés d'immeuble relèvent du droit du travail pour la durée maximale quotidienne du travail qui est de 10 heures par jour sauf dérogations. Les durées maximales hebdomadaires ne doivent pas dépasser les deux limites suivantes : 48 heures sur une même semaine et 44 heures par semaine en moyenne sur une période de 12 semaines consécutives (articles L 3121-20 à L 3121-23 du Code du travail).

En conséquence, le syndicat doit s'assurer de la situation salariale de l'employé.

Il doit donc demander au salarié ou au futur salarié au moment de l'embauche de communiquer le(s) contrat(s) de travail et les bulletins de salaire correspondant à ses autres postes.

La Cour de cassation dans un arrêt du 20 juin 2018 a validé le licenciement pour faute grave d'une salariée qui n'a pas communiqué à son employeur le contrat de travail et les bulletins de salaire de son autre emploi malgré les demandes répétées de ce dernier.

Donc l'employeur est bien en droit de vérifier que la durée hebdomadaire maximale de travail n'est pas habituellement dépassée et de sanctionner le salarié en cas de refus de communiquer les documents demandés.

Le cumul d'emploi irrégulier constitue l'infraction pénale de travail illégal : l'employeur participe à cette infraction en ne contrôlant pas la durée de travail de son employé.

Le conseil syndical doit être vigilant et relancer le syndicat sur ce point, étant précisé que la fonction légale du conseil syndical est de contrôler le syndicat dans sa gestion (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) et que ce rôle consultatif est rappelé par l'article 1 de la Convention collective des gardiens et employés d'immeuble. ■



## LES FORAITS DE BASE NE SONT PAS LES SEULS ÉLÉMENTS À CONTRÔLER DANS LE CONTRAT

Bien souvent, pour se présenter comme plus concurrentiels, les syndicats proposent aux copropriétaires des forfaits de base agressifs. Or, dans les faits, ils se rattrapent sur les montants des prestations complémentaires, supplémentaires ou privatives, entraînant qu'ils soient finalement plus coûteux. Cette méthode est surtout utilisée par les grands groupes, qui n'hésitent pas à faire du dumping sur les forfaits de base.

A travers un article, nous avons pu mettre en évidence qu'un contrat qui présentait des forfaits de base légèrement moins élevés que son concurrent s'avérait au final plus coûteux lorsqu'on intègre uniquement les frais liés à la tenue de l'assemblée générale.

Pour accéder au comparatif réalisé, vous pouvez vous rendre sur le lien suivant : [www.arc-copro.com/6rma](http://www.arc-copro.com/6rma) ■



# 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<sup>ème</sup> étage  
73 avenue du Château d'Eau  
(entrée rue Montgolfier) - 33700 Mérignac  
Tél : 05.57.22.87.36  
Email : arc-so@arc-so.org  
Permanence téléphonique :  
Lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h  
Consultation sur rendez-vous.

### Antenne Midi-Pyrénées

4 rue Daims (sur RdV) - Apt. 16  
3300 Toulouse  
Portable : 06.33.38.01.31  
Email : toulouse@arc-so.org

### Antenne Béarn et Hautes-Pyrénées

Villa les Violettes (sur RdV) - Impasse Odeau  
64140 Billere  
Portable : 06.88.95.02.93  
Email : bearn@arc-so.org

### Antenne Côte Basque et Landes

Le Capitole - 3 avenue Arnaud Toulet  
64600 Anglet (sur RdV)  
Portable : 06.82.73.85.30  
Email : cotebasque@arc-so.org

## ARC LANGUEDOC-ROUSSILLON

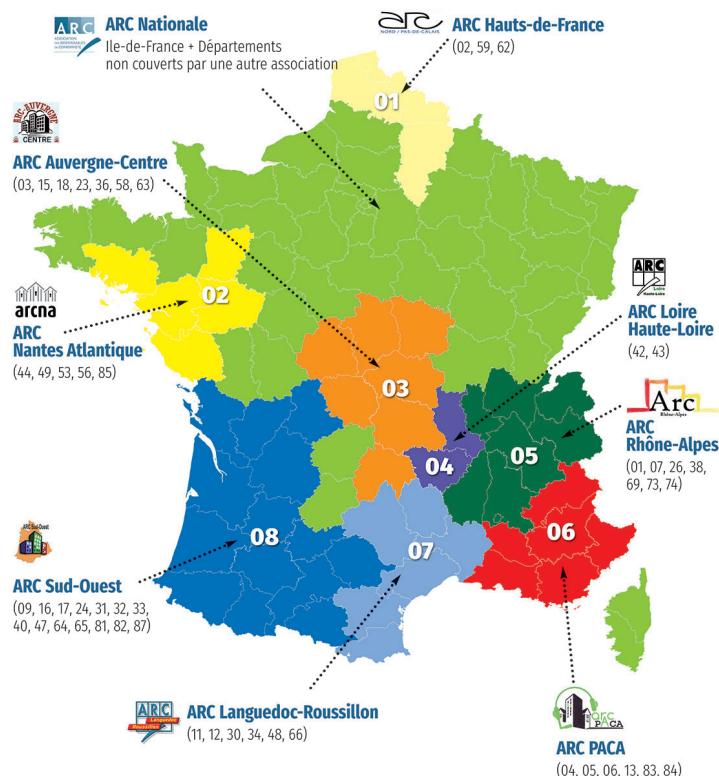
**Dpts. : 11, 12, 30, 34, 48, 66**

11 avenue d'Assas  
34000 Montpellier  
Tél : 04.99.53.87.33 - Fax : 09.72.23.21.92  
Portable : 06.84.39.98.09  
Email : contact@arc-lr.fr  
Site internet : http://www.arc-lr.fr  
Permanence téléphonique :  
lundi au vendredi de 9h à 12h  
Réception des copropriétaires  
uniquement sur rendez-vous.  
Déplacements possibles  
(nous consulter préalablement)

## ARC HAUTS-DE-FRANCE

**Dpts. : 02, 59, 62**

Maison de l'Environnement  
106 avenue du Casino  
59240 Dunkerque  
Maison des Associations  
74 rue Royale - 59000 Lille  
Portable : 06.47.89.98.52  
Email : arc5962@laposte.net  
Site internet : www.arc-hautsdefrance.fr  
Permanences bimensuelles :  
Lille, Dunkerque (voir site internet)



## Taux d'intérêt légal - Salaire gardiens et employés d'immeuble

• (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.fbbatiment.fr) contrats d'assurance					• Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr)				
Année/Trimestre	1 <sup>er</sup> trim	2 <sup>ème</sup> trim	3 <sup>ème</sup> trim	4 <sup>ème</sup> trim	Année	1 <sup>er</sup> semestre	2 <sup>e</sup> semestre		
2016	929.5	931.2	935.9	942.0	2017	0.90%	0.90%	+ historique sur le site	
2017	955.8	960.1	965.6	974.8	2018	0.89%	0.88%		
2018	981.8	988.1	987.5	988.2	2019	0.86%			

• (ICC) Indice du coût de la construction, INSEE (www.insee.fr code 0008630) contrats d'ascenseur								
Année/Trimestre	Valeurs trimestrielles				Moyenne annuelle sur 4 derniers Trim			
	1 <sup>er</sup> trim	2 <sup>ème</sup> trim	3 <sup>ème</sup> trim	4 <sup>ème</sup> trim	1 <sup>er</sup> trim	2 <sup>ème</sup> trim	3 <sup>ème</sup> trim	4 <sup>ème</sup> trim
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	1733		1668.00	1676.75	1692.50	

Année/mois	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	
• Indice 1/2 Produits en Cuivre ou Alliages ((lemoniteur PRIVEN/Métallurgiques code 244401) via abnt) contrats d'ascenseur													
2017	01/01/18, Coef de raccordt=	90.1	92.4	92.8	92.3	89.6	88.7	89.3	93.0	93.8	95.8	97.5	96.9
2018	0.9251 - Nvel ind x coef =	104.4	104.2	102.9	102.6	104.7	106.9	101.6	101.0	98.3	100.0	100.0	99.7
2019	Anc Théorique	98.9											

• (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	122.2	122.5	122.7		

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur													
2017		128.4	128.2	126.8	126.5	125.1	124.7	124.8	125.5	126.3	126.8	128.4	128.9
2018	(79% EBI + 21% TCH)	129.8	130.6	131.5	131.5	132.1	132.9	134.5	135.3	135.8	137.1	135.8	133.5
2019		134.2											

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur													
2017		126.3	126.2	125.3	125.2	124.2	124.0	124.1	124.7	125.2	125.5	126.6	127.1
2018	(72%EBIQ + 20% TCH + 8%ICC)	127.8	128.3	128.8	128.9	129.3	129.8	130.9	131.4	131.7	132.6	131.7	130.4
2019		130.9											

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur													
2017		124.4	124.5	123.8	124.0	123.1	123.0	123.4	123.8	123.9	124.2	124.8	125.5
2018	(43% EBIQ + 47% TCH + 10% ICC)	126.2	126.6	126.9	127.4	127.8	128.5	129.3	129.5	129.3	130.1	129.1	128.4
2019		128.3											

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 Ens - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur													
2017	01/01/18, Coef de raccrd t=	108.1	107.4	106.6	106.4	105.7	105.3	105.3	105.8	106.4	106.8	108.2	108.3
2018	0.9436 - Nouv ind x coef =	103.1	103.5	103.8	103.3	104.3	104.8	105.8	106.4	107.2	107.7	107.3	105.5
2019	Anc Théorique	106.2											

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur													
2017	01/01/18, Coef de raccrd t=	108.7	107.6	106.8	106.3	105.3	104.7	104.7	105.4	106.2	106.8	108.6	108.7
2018	0.9455 - Nouv ind x coef =	104.1	104.6	105.0	104.2	105.6	106.4	107.8	108.6	109.8	110.5	109.8	107.2
2019	Anc Théorique	108.1											

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur													
2017	01/12/15, Coef de raccordt=	101.12	101.42	101.12	101.73	100.97	100.95	101.82	101.92	101.28	101.60	101.56	102.30
2018	1.32873 Nouv x coef =	103.0	103.23	103.31	104.28	104.73	105.03	105.99	105.71	104.62	105.39	104.14	104.2
2019	Ancien Théorique	103.4	103.97										

• (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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2019 : 10,03 € x 151,67 h = 1.521,22 € / mois • **Minimum Garanti** : au 1<sup>er</sup> janvier 2019 : 3,62 € (décret du 19/12/18)

**Astreinte de nuit** : 155,00 € (seulement pour contrat antérieur au 1<sup>er</sup> janv 2003) • **Tri sélectif** : 1.00 €/lot principal **minimum 20 € maximum 160 €** (seulement pour les gardiens)

**Salaire fourni en nature** : logement et autres avantages.

**Logement** : suivant avenant n°95 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019 **Minimum logement au 1<sup>er</sup> janv 2019 : 70,10 €**

Révisable sur paie de janvier : avec indice IRL connu lors établissement de paie, soit 126.82 (4<sup>ème</sup> Trim 17) **Catégorie logement** en €/m<sup>2</sup> 2019 : 1 = 3,127 € - 2 = 2,468 € - 3 = 1,822 €

**Autres avantages** : (avenant n°95)  
 au 1<sup>er</sup> janv 2019 : 0,1491 €/kWh, **Electricité** : 55 kWh, soit 8.20 € **Gaz** : 92 kWh, soit 13.83 €  
**Chauffage** : 120 kWh, soit 18.04 € **Eau chaude** : 98 kWh, soit 14.73 €

valeur du point		valeur fixe	[ ( Coef hiérarchique	Issu de la pesée du poste, définissant un nombre de points
A	B	745,00 €	X Valeur point )	Suivant la catégorie
1,2905 €	1,5143 €		+ Valeur fixe ]	Pour les 2 catégories
Date de valeur		01/01/2019	X Taux emploi (en h) ou Nb UV	(catégorie A) employé immeuble : en heure soit 151,67 h
				/ 151,67 h ou 10 000 UV

## FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
<b>Le changement d'affectation d'un lot selon le règlement de copropriété</b>	Nadia GUEBLI	Jeudi 4 avril 2019
<b>La rupture du contrat de location</b>	Karine ALVES	Jeudi 11 avril 2019
<b>Les désordres de construction dans les immeubles neufs</b>	Emmanuel JAUNEAU	Jeudi 18 avril 2019
<b>L'isolation thermique par l'extérieur</b>	Camille MOREL	Jeudi 25 avril 2019
<b>La tenue de l'assemblée générale</b>	Christophe GRAND	Jeudi 2 mai 2019
<b>Appropriation de parties communes, la prescription acquisitive</b>	Nadia GUEBLI	Jeudi 9 mai 2019
<b>La gestion des sinistres en copropriété et la convention IRSI</b>	Emmanuelle WIRTH	Jeudi 16 mai 2019
<b>Comment rénover une chaufferie</b>	Eric PALLU	Jeudi 23 mai 2019
<b>Ascension : Jeudi 30 mai 2019</b>		
<b>Syndics non professionnels : les essentiels 2019 à ne pas oublier</b>	Virginie GUIHARD	Jeudi 6 juin 2019
<b>Les causes de nullité des assemblées générales</b>	Christophe GRAND	Jeudi 13 juin 2019
<b>Gardiens et employés d'immeuble, organisation du travail : les changements possibles et la modification du contrat de travail</b>	Martine WAKIN	Jeudi 20 juin 2019
<b>Le changement de syndic</b>	Laura LIPPMANN	Jeudi 27 juin 2019
<b>Savoir appliquer les décisions comptables votées en assemblée générale (réservé aux syndics bénévoles)</b>	Laurence Vilsalmon	Jeudi 4 juillet 2019
<b>La loi ELAN et les baux d'habitation</b>	Karine Alves	Jeudi 11 juillet 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 :

7, rue de Thionville, 75019 Paris de 18h30 à 21h30

Inscription par mail : [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr) et dans la **limite des places disponibles.**

**Obligatoire** : joignez votre numéro d'adhérent et vos coordonnées téléphoniques.

Pour en savoir plus :

