

# l' **A.R.C.** et de l' **U.N.A.R.C.**

associations des responsables de copropriété

## ACTUALITE

1 à 3

- Plan anticrise et antichoc en dix actions
- Le site [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr) entièrement renouvelé
- L'ARC, l'UFC Que Choisir et la réforme de l'arrêté sur les contrats de syndic
- La deuxième tranche des travaux d'ascenseurs
- Loi copropriété : l'ARC et l'UNARC en première ligne
- Les décrets et arrêtés du « Grenelle 2 »
- Site : le salon de la Copropriété de l'UNARC
- Un site spécial Colloque « La Copropriété dans 25 ans » et ses suites
- L'ARC et la Caisse d'Épargne
- Les deux nouveaux guides de l'ARC à 11 €
- La voiture électrique en Copropriété

## DROIT

4 à 10

- Pourquoi l'« ordre » des syndics est une solution dangereuse ? Ce que nous proposons
- Les propositions de l'ARC pour sortir de la crise (des syndics) et redessiner la Copropriété
- L'« annexion » d'une partie commune par rachat
- Les propositions de l'ARC pour sortir de la crise (des syndics) et redessiner la Copropriété
- Notre enquête sur les contrats de protection juridique : soyez beaucoup plus vigilants
- Le fonds travaux : un guide gratuit indispensable
- Mise en concurrence du syndic : l'importance de bien notifier les « questions » à mettre à l'ordre du jour
- L'envoi du procès-verbal dans les deux mois et les délais de contestation
- VIGIK et l'ARC : que faire en cas de problème ?

## GESTION

11 à 20

- L'Observatoire des charges de l'UNARC : les chiffres 2012
- Les travaux en copropriété
- Le B.I.C. (Bilan Initial de Copropriété) avant toute chose
- Le C.P.E. (Contrat de Performance Énergétique) en copropriété
- Répartiteurs des frais de chaleur : trois conseils
- Audit énergétique obligatoire et D.P.E. collectif : faire attention
- Le « Quatre-quarts » pour financer les gros travaux : guide gratuit
- La répartition définitive des charges : comment font les syndics ?
- Le plomb dans l'eau
- La mise en concurrence des assurances

## COPROPRIÉTÉ-SERVICES

21 à 23

- Syndic bénévole et comptabilité : une solution simple
- Guide de la « Gestion technique » 2013

## VIE DES ASSOCIATIONS

24 à 27

- Le gagnant du voyage au Québec
- 43 guides gratuits sur le site de l'ARC et de l'UNARC
- Les guides à 2 € de 2012
- L'ARC, Eau de Paris et la société EQWERGY : une expérience gratuite pour nos adhérents
- Quelques informations régionales : ASIB, ARCNA
- Formation des syndics bénévoles

## ADRESSES de L'UNARC

28

## INDICES

29

## FORMATIONS sur PARIS

30

# Sommaire

# Édito

Édito



Tout d'abord une bonne nouvelle : le site de l'ARC et de l'UNARC - entièrement refait - est accessible depuis quelques jours. Allez-y vite. Une belle réussite pour ce début d'année 2013.

En 2013, précisément, toutes nos forces seront consacrées à la réussite de deux objectifs (et notre nouveau site nous y aidera...):

- a) obtenir certaines réformes sur la Copropriété (en particulier le compte séparé obligatoire sans dérogation, le fonds travaux sécurisé, de nouveaux droits pour les conseils syndicaux, etc.) ;
- b) mettre en place - là aussi de façon la plus consensuelle possible - des dispositions et dispositifs nouveaux permettant de mieux réguler et contrôler les syndic professionnels.

Notre Colloque franco-québécois du 17 octobre dernier comme notre «*Salon indépendant de la Copropriété*» ont montré que l'ARC et l'UNARC étaient non seulement des forces de propositions mais aussi des forces de rassemblement.

Or, pour réussir les réformes concernant la copropriété et les syndic, nous avons besoin d'un rassemblement de tous : juristes, élus, syndic, notaires, géomètres experts, ministères et - bien sûr - les associations de consommateurs et de copropriétaires. Nous ferons tout pour y arriver. C'est d'ailleurs le message que nous avons inscrit sur notre carte de vœux 2013 (vous avez vu ?)

Pour ceux qui veulent connaître précisément le détail des réformes que nous souhaitons voir aboutir, nous les invitons vivement à lire l'article consacré à ce sujet dans ce bulletin.

Au-delà de ces réformes ambitieuses, la vie des copropriétés suit son cours et nous sommes là, comme toujours, pour la rendre plus facile à nos adhérents, comme vous le constaterez en lisant ce bulletin. Une attention particulière pourra être portée à notre «*plan anti-crise, anti-choc*» (voir page 01)

**Une précision importante** : vous le constaterez, nous sommes souvent - faute de place - obligés de renvoyer à notre site Internet. Impossible de faire autrement comme vous le constaterez. L'intérêt de cette méthode est que nous pouvons faire un petit **focus** sur tel ou tel problème (**exemple** : VIGIK, le B.I.C. la réforme de la loi de 1965) et renvoyer pour plus d'explications à des développements essentiels publiés sur le site.

Dernier point : l'ARC et l'UNARC ont publié - pour la quatrième année consécutive - les chiffres de notre Observatoire des charges, appelé **OSCAR**. Faute de place nous n'avons pas pu insérer tous les résultats dans le bulletin et vous renvoyons - là encore sur notre site Internet - au deuxième dossier du mois de décembre 2012.

Nous vous souhaitons à tous une bonne lecture de ce nouveau bulletin et une très bonne année 2013.

Marie Noëlle AMBLES  
Présidente de l'UNARC

Fernand CHAMPAVIER  
Président de l'ARC.

## Le plan anti-crise et anti-choc de l'ARC en dix points pour 2013

**N**ous sommes inquiets. Face à une crise qui s'affirme, à la montée du prix de l'énergie et, plus généralement, à la dérive des charges, face aussi au refus de plus en plus vigoureux (voire protestataire) d'un nombre croissant de copropriétaires concernant le vote de travaux de gros entretien ou d'amélioration énergétique, nous craignons le pire.

Il est néanmoins possible de réagir et d'agir, grâce à un «*plan antichoc*» en dix points que nous invitons toutes les copropriétés à mettre en place et que nous aidons TOUS ceux qui le souhaitent à mener à bien.

1. Faire baisser les charges courantes de 10 à 15 %.
2. Faire ouvrir un vrai compte séparé sans surcoût.
3. Commencer à mettre en place un fonds travaux en utilisant les comptes d'attente ou les excédents budgétaires.
4. Ouvrir un compte travaux sécurisé et placé, sans frais.
5. Engager le B.I.C. (Bilan Initial de Copropriété) de sa copropriété.

6. Engager ensuite l'Audit global partagé.
7. Commencer à étudier collectivement un plan de financement pour travaux futurs tenant compte des problèmes de chacun, y compris des plus modestes.
8. Définir le plus vite possible un plan pluriannuel de travaux adaptés aux problèmes de la copropriété et aux capacités financières des copropriétaires.
9. Faire appel à des bureaux d'études, des architectes, des professionnels et des entreprises de confiance ou, mieux, référencés.
10. Consulter et solliciter le plus tôt possible les organismes publics, parapublics, associatifs, financés pour aider les particuliers et les copropriétés à mener à bien leur projet.

Pour découvrir le détail de ces dix points, vous pouvez lire le dossier du mois de janvier 2013 sur notre site : [www.unarcasso.fr](http://www.unarcasso.fr)

## Le site Internet [unarc.asso.fr](http://unarc.asso.fr) entièrement renouvelé

Le site de l'UNARC a les particularités suivantes :

- il est très riche en informations, conseils, dossiers de toute nature ;
- il est mis à jour constamment ;
- il est très fréquenté ;
- il est un peu «*fouillis*» aussi et pas toujours très simple à utiliser.

C'est pourquoi nous avons décidé de garder le meilleur mais de mieux organiser ce site très riche. Ce travail qui paraît très simple a été assez long et nous ne sommes pas peu fiers d'annoncer que l'ouverture de ce nouveau site sera DÉJÀ effective lorsque vous lirez ces lignes.

Nous vous invitons à le découvrir et à y lancer toutes les «*recherches*» possibles et imaginables.

Vous verrez : c'est très surprenant.

## L'ARC, l'UFC Que Choisir et la réforme de l'arrêté sur les contrats de syndic

En novembre, l'ARC et l'UFC Que Choisir ont saisi ensemble le Secrétaire d'État à la Consommation (Benoit HAMON) pour qu'il engage sans attendre une réforme de l'arrêté du 19 mars 2010 sur les contrats de syndic.

Suite à cette démarche, Benoit HAMON a lancé un «*chantier*» et saisit lui-même le Ministère de la Justice.

L'ARC a alors proposé au ministère de retravailler sur l'arrêté pour le réformer de fond en comble, travail qui a été engagé en décembre et va donner lieu à une première restitution en janvier devant les autorités.

Comme vous le voyez, nous ne chômons pas et nous comptons aller vite.

## La deuxième tranche de travaux d'ascenseur sera-t-elle prolongée ? Nos démarches et propositions

À l'heure où nous rédigeons notre bulletin du premier trimestre 2013 (début décembre 2012), nous venons de recevoir du Ministère du Logement l'information suivante : la réunion qui devait permettre en novembre de décider ou non de la prolongation de la deuxième tranche des travaux d'ascenseur - ce que nous demandons depuis plusieurs mois - a été reportée à janvier, le ministère n'ayant pas fini son étude concernant le taux de réalisation des travaux de la deuxième tranche en copropriété.

Le ministère se moque un peu du monde. En fait il sait très bien que 40 % des copropriétés n'auront pas achevé les travaux de la deuxième tranche en juillet, ceci pour des raisons parfaitement valables : difficulté de mise en concurrence ; coûts encore élevés de certains travaux pas forcément très utiles ; inadaptation des textes, etc.

Seulement le ministère est sensible aux arguments des ascensoristes : *«Si vous annoncez trop tôt un report, les travaux seront encore moins vite réalisés».*

Nous l'avons dit à la Ministre du Logement : *«Ceci n'est pas sérieux»* :

- a) **Premier point** : les travaux ne seront pas réalisés dans de nombreuses copropriétés, donc - pour éviter le chantage des ascensoristes - il faut repousser l'échéance.
- b) **Deuxième point** : il faut aussi modifier légèrement le décret pour permettre aux ascenseurs bi-vitesse de se mettre en conformité avec les obligations du décret (précision d'arrêt de plus ou moins 2 cm) sans frais et par simple réglage ; en bref, il s'agit d'autoriser une vitesse d'approche égale ou inférieure à 0,25 mètre par seconde (et non une vitesse seulement inférieure) pour résoudre le problème dans des milliers de copropriétés.

Nous avons bon espoir d'être entendus sur ces deux points.

En conséquence si vous êtes concernés, ne vous pressez pas et venez nous consulter.

## Loi Copropriété : l'ARC et l'UNARC en première ligne

Le Gouvernement prévoit une grande loi sur le logement avec son volet copropriété.

C'est bien, mais nous pensons que c'est peut-être dangereux. Car nous allons avoir :

- une loi *«fourre-tout»* comme nous en avons eu une demi-douzaine depuis vingt-cinq ans ;
- une *«partie»* sur la copropriété ajoutant deux ou trois points à la loi de 1965 sans forcément la cohérence requise ;
- une bataille d'amendements où syndicats et associations de copropriétaires (comme l'ARC et l'UNARC) vont tenter de *«passer»* leurs demandes.

Nous avons écrit aux ministres concernés (Logement et Justice) qu'il était préférable de proposer une loi spécifique sur la Copropriété qui permette une réforme rigoureuse, cohérente et complète de la loi de 1965.

Nous ne sommes pas sûrs d'être entendus mais ferons tout pour cela.

Par ailleurs nous avons commencé à rencontrer des députés de toutes tendances pour les sensibiliser à nos demandes.

Quoi qu'il en soit, il y aura beaucoup de travail et nous resterons - soyez en sûrs - en première ligne.

## Les décrets et arrêtés du Grenelle 2

Après plus de trente mois, les décrets et arrêtés du Grenelle 2 concernant la copropriété sont sortis ou en train de sortir.

Les textes traitent les points suivants :

- Audits énergétiques obligatoires ;
- D.P.E. collectif (Diagnostic de Performance Énergétique) lui aussi obligatoire ;
- Travaux privatifs d'intérêt collectif ;
- Contrat de Performance Énergétique (C.P.E.)
- Plan pluriannuel de travaux.

Vous trouverez ces textes analysés au fur et à mesure sur notre site Internet sur chacun de ces points et bientôt vous pourrez acheter l'édition entièrement revue et corrigée de notre guide : *«Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique».*

## Site : le Salon « indépendant » de l'UNARC

Vous pouvez retrouver toutes les conférences et tous les «ateliers» de notre dernier Salon «*indépendant*» de la Copropriété sur le site spécial :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>

Rappelons que ce salon a été un succès total et que cet événement est maintenant incontournable tant pour les copropriétaires que pour les professionnels.

## L'ARC et la Caisse d'Épargne

Depuis plus de six mois, l'ARC est en train de construire un partenariat avec la Caisse d'Épargne pour tenter d'apporter des solutions financières à nos adhérents : un vrai compte séparé ; des placements simples et réguliers sur Livret d'Épargne ; des placements intéressants pour les fonds travaux ; comptes travaux sécurisés.

Vous pouvez d'ores et déjà télécharger sur notre site notre guide gratuit : «*Le Quatre-quarts ou comment financer les gros travaux*».

Nous informerons directement nos adhérents des évolutions de ce partenariat, évolutions qui feront aussi l'objet d'articles sur notre site Internet.

## Les deux nouveaux guides de l'ARC à 11 euros

Que vous soyez conseillers syndicaux de copropriété, syndics bénévoles ou professionnels, copropriétaires, praticiens de la copropriété mais aussi élus ou responsables des problèmes du logement au niveau local, vous devez absolument vous procurer nos deux nos deux derniers guides à 11 € :

- *Copropriété : améliorer sa gestion avec Internet.*
- *Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté.*



Vous en trouverez la description sur notre site Internet. Si vous voulez les commander par la Poste, les tarifs sont les suivants : 11 € pour chaque guide plus 4,10 € de frais d'expédition pour chaque guide.

## Le site spécial : «La Copropriété dans 25 ans» et ses suites

Tous ceux qui n'ont pu assister à notre Colloque franco-qubécois : «*La Copropriété dans 25 ans*» pourront retrouver sur un site spécial La Copropriété dans 25 ans les 28 interventions de ce colloque ainsi que les vidéos et interviews des intervenants.

Voir le site «*La Copropriété dans 25 ans*» :  
<http://www.lacoproprietedans25ans.fr>

## La voiture électrique en Copropriété

Vous vous posez des questions sur ce sujet ? Là aussi, la solution est simple : le guide (gratuit, bien sûr) intitulé : «*La voiture électrique en Copropriété : 25 questions-réponses*».



# Les propositions de l'ARC pour sortir de la crise (des syndics en particulier) et « redessiner » la Copropriété

L'ARC et l'UNARC se mobilisent pour réformer le fonctionnement de la Copropriété et formulent :

- HUIT propositions ou séries de propositions pour modifier la loi sur la copropriété ;
- DEUX propositions immédiates.

Faute de place nous allons seulement donner la liste de nos propositions et vous renvoyons vers notre site Internet pour en connaître le détail (dossier du mois de novembre 2012).

## A. Réforme : nos huit séries de propositions (résumé)

### 1. Propositions concernant la mise en place d'un Conseil National de la Copropriété (multipartite)

- Mise au point concertée d'un Code de déontologie
- Définition des compétences requises pour les syndics professionnels
- Suivi des commissions décentralisées (voir point 2)

### 2. Propositions concernant les syndics

- Instituer des commissions départementales paritaires de conciliation
- Instituer des commissions régionales paritaires disciplinaires présidées par un magistrat
- Instaurer des dispositions nouvelles et adaptées concernant les contrats et honoraires de syndic
- Introduire des dispositions favorisant la concurrence entre syndics et la mise en concurrence des syndics
- Introduire des dispositions empêchant les conflits d'intérêts chez les syndics

### 3. Proposition sur le conseil syndical

- Introduire la possibilité de délégation de pouvoir élargie.

### 4. Proposition sur la gestion financière

- Imposer le compte séparé sans dérogation possible.

### 5. Proposition concernant les gros travaux

- Introduire les fonds travaux obligatoires et les plans pluriannuels de travaux

### 6. Propositions concernant le recouvrement des impayés

- Améliorer le privilège spécial ;
- Améliorer la procédure d'alerte.

### 7. Propositions concernant l'adaptation des règles de fonctionnement

- Adapter les obligations de la loi à la taille des copropriétés avec un régime particulier pour :
  - les très petites copropriétés ;
  - les grandes copropriétés
- Repréciser les limites et les droits concernant les parties privatives et les parties communes

### 8. Propositions concernant l'assemblée générale

- Améliorer la loi de 1965 sur les points suivants :
  - règles de convocation
  - règles de majorité
  - limitation des droits des absents non représentés

Il s'agit là des mesures essentielles : d'autres mesures plus techniques et ciblées pourront être proposées.

Pour connaître la justification et le détail de ces mesures, voir le dossier du mois de novembre 2012 sur notre site Internet

- Nous faisons à cet égard deux propositions (non limitatives) :
- élargir le privilège spécial dont bénéficient déjà les copropriétés (élargir à toutes les sommes dues par un copropriétaire et élargir dans la durée) ;
  - améliorer la mise en place et la procédure d'alerte instaurée par les articles 29-1-A et 29-1-B de la loi de 1965.

## B. DEUX propositions concrètes immédiates

Nos DEUX propositions concrètes sont les suivantes :

1. Mettre en place un groupe de travail paritaire pour proposer un Code de déontologie des syndics.
2. Mettre en place à titre expérimental sur un ou deux Départements une Commission paritaire des litiges associant représentants des syndics et représentants des copropriétaires.

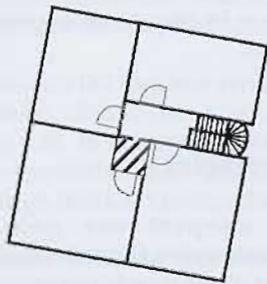
## Pourquoi l'Ordre des syndics est une solution dangereuse ? Ce que nous proposons

Tous ceux qui veulent savoir quelles sont les raisons invoquées par les syndics pour justifier la création d'un Ordre et pourquoi nous n'en voulons absolument pas, doivent lire sur notre site Internet le dossier du 11 octobre 2012 qui fait le tour de la question et présente aussi nos solutions. Ce dossier est intitulé : « Pourquoi l'idée de création d'un Ordre des professions immobilières est-elle, selon nous, une fausse bonne idée ? Quelle alternative proposons-nous ? ».

Nous n'avons pas pu le reproduire faute de place et vous y renvoyons donc d'urgence.

Bonne lecture.

# L'«annexion» d'une partie commune par rachat



**V**ous voulez «annexer» une partie commune pour réaliser une extension de votre appartement ? C'est possible mais il faut faire les choses dans les règles. Sachez que si un copropriétaire occupe, même depuis plusieurs années, un bout de couloir ou le palier sans autorisation de l'assemblée générale, il s'agit d'une atteinte aux parties communes. Ces quelques mètres carrés sont des parties indivises entre l'ensemble des copropriétaires. Donc si vous voulez vous approprier ces quelques mètres carrés, il faut procéder par étape, c'est-à-dire d'abord acheter cet espace à la copropriété avant de faire éventuellement des travaux.

## 1) Bien préparer le projet en amont

Avant l'envoi des convocations de l'assemblée générale, l'acquéreur a intérêt à adresser à chaque copropriétaire et au syndic un dossier complet comprenant le prix d'achat envisagé, le nouvel état descriptif de division et les projets de travaux. D'une part, les copropriétaires seront informés avant l'assemblée générale. D'autre part, vous pourrez recueillir leurs remarques et compléter ainsi votre dossier ou modifier votre demande en conséquence.

Faites-vous assister d'un expert pour que celui-ci puisse établir le prix, les éventuels travaux, les impacts sur la copropriété et la nouvelle répartition des millièmes des parties communes.

## 2) L'inscription des résolutions à l'ordre du jour

Vous devez demander au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception d'inscrire votre proposition d'achat et votre projet de travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. C'est à vous de formuler les résolutions nécessaires.

### N° 1 - La cession de la partie commune :

La résolution doit énoncer clairement les éléments et les modalités de la cession : le prix d'achat, l'évaluation par un géomètre des mètres carrés de la partie commune concernée, le projet de modification de l'état descriptif de division et éventuellement du règlement de copropriété. Dans cette même résolution, l'assemblée générale statue sur les conditions matérielles, juridiques et financières de cette cession. Elle va voter également la modification des charges en consécutive à cette cession à la même majorité que celle utilisée pour la vente de la partie commune.

**NB : En plus du prix de vente, vous aurez à vous acquitter de toutes les dépenses inhérentes à cet achat à savoir les honoraires du géomètre expert, ceux du syndic, les frais de notaire et les frais d'enregistrement aux hypothèques liés à la modification de l'état descriptif de division et à l'achat lui-même.**

### N° 2 - La délégation à donner au syndic :

Par précaution, il vaut mieux donner délégation au syndic pour assurer le suivi administratif relatif à cette vente chez le notaire et entreprendre toutes démarches nécessaires aux fins de dépôt du nouvel état descriptif de division auprès du conservateur des hypothèques. Cette délégation requiert également la majorité des voix de tous les copropriétaires.

### N° 3 - L'autorisation d'effectuer des travaux

Si l'achat de la partie commune doit être, comme c'est souvent le cas, accompagné de travaux affectant les parties communes, ces travaux doivent également être autorisés par l'assemblée qui statue cette fois à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Faites inscrire la résolution à l'ordre du jour de la même assemblée appelée à statuer sur la vente. N'oubliez pas d'y joindre le dossier définitif et complet du projet de travaux car il doit être notifié en même temps que l'ordre du jour !

## 3) Le vote de l'assemblée générale

Si la conservation de cette partie commune n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, la décision de l'assemblée générale doit être prise à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix des copropriétaires. En pratique, pour savoir si l'aliénation d'une partie commune porte ou non atteinte à la destination de l'immeuble, il faut se demander si cette partie commune présente une utilité pour les autres copropriétaires (par exemple un bout de couloir ou un palier que seul un copropriétaire peut utiliser n'a pas d'utilité pour les autres). En revanche, si leur aliénation affecte les conditions de confort et d'agrément dont jouissent les copropriétaires, il faut une décision unanime des copropriétaires.

## 4) L'acte de vente chez le notaire

Si vous avez obtenu la majorité requise à l'assemblée générale, la décision d'aliéner cette partie commune devient définitive après le délai de deux mois (délai de contestation de l'article 42 de la loi). Le procès-verbal devra alors être déposé au rang des minutes du notaire qui va rédiger l'acte de vente entre le syndicat, représenté par son syndic, et vous, puis établir le modificatif de l'état descriptif de division, en créant un nouveau lot privatif, et enfin publier l'opération à la conservation des hypothèques, le tout étant normalement aux frais exclusifs de l'acquéreur.

## 5) La répartition du prix de vente

C'est le syndic qui, en sa qualité d'administrateur de la copropriété, percevra le prix de vente. Celui-ci sera alors réparti entre tous les copropriétaires, y compris l'acquéreur, au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

**Avec de la méthode et un peu de patience et en respectant les droits des autres copropriétaires, on peut ainsi augmenter sa surface habitable et la valeur de son bien, en permettant ainsi aux copropriétaires de financer plus facilement certains travaux.**

# Notre enquête sur les contrats de protection juridique : soyez beaucoup plus vigilants

**N**ous avons lancé une enquête sur l'assurance de protection juridique auprès de nos adhérents.

Nous en donnons ci-dessous les résultats qui sont plutôt étonnants.

## 1. Absence d'utilisation effective des contrats, ou très faible utilisation

- Le premier constat est que cette assurance joue peu. Dans 80 % des réponses, elle n'a jamais joué.
- Les causes en sont diverses :
  - a) l'assurance excluait la prise en charge des litiges les plus fréquents en matière de copropriété : (exemple : les litiges sur des travaux inférieurs à 5 000 euros sont exclus) ;
  - b) l'assurance ne pouvait jouer : ainsi plusieurs syndicats ont fait croire au conseil syndical que l'assurance était très utile pour le recouvrement des impayés, sauf qu'il ne s'agit que des impayés nés après la signature du contrat, non des impayés en cours.
- **Plus préoccupant** : certains adhérents se sont aperçus, à l'occasion de cette enquête, qu'ils disposaient bien d'une telle assurance (parfois même incluse dans leur contrat «multirisques immeuble»), mais que le syndic avait payé des frais de procédure, y compris des avocats, sans même penser une seconde à utiliser cette assurance (nous revenons, au point 8, sur le problème des protections juridiques comprises dans l'assurance multirisques).

## 2. Exclusions et restrictions importantes

- Le deuxième constat concerne la faible utilité (même potentielle) de ces contrats.
- Les adhérents ont, en effet, découvert à l'occasion de cette enquête - qui les a forcés à lire leur contrat qu'ils n'avaient pour la plupart jamais lu - des restrictions nombreuses et curieuses ; exemple :
  - a) La protection juridique ne peut pas jouer à l'encontre du syndic dans le cas où il commet une faute professionnelle et cela même si la copropriété change de syndic !
  - b) Les frais d'avocat sont limités. Ainsi pour une affaire au Tribunal de Grande Instance, alors que les honoraires d'avocat sont rarement inférieurs à 3 000 euros, l'assurance remboursera seulement 819 euros !
  - c) d'autres contrats excluent les affaires devant les Prud'hommes, etc, etc.

## 3. Des contrats parfois très flous

- **Plus grave** : certains contrats sont si ambigus qu'on ne sait pas si telle ou telle garantie est acquise ou non. Sur un contrat concernant une copropriété de 96 lots un de nos adhérents a découvert :
  - une clause qui précise qu'il y a garantie en recouvrement des loyers impayés ;

- une clause qui précise que le contrat ne couvre pas le recouvrement des impayés.

Du n'importe quoi.

## 4. Des clauses très défavorables

- Beaucoup de contrats intègrent une garantie du recouvrement des charges impayées. Outre des restrictions nombreuses (engagement d'une procédure uniquement à partir d'un certain montant d'impayés ; exemple : 915 euros ; coût limité des prises en charge judiciaires...), on note une clause particulièrement inadmissible relevée dans sept cas sur dix : l'assurance conserve pour elle 10 % ou même 15 % des sommes récupérées.

Cette clause est très dangereuse pour les autres copropriétaires, car cette somme forfaitaire ne peut valablement être mise à la charge du débiteur et si l'affaire va au tribunal ce seront les autres copropriétaires qui devront payer.

Ainsi non seulement l'assurance impayés sert peu, mais elle se traduit souvent - pour les autres copropriétaires - par des frais supplémentaires.

## 5. Des coûts surfaits

- Même si le coût est présenté souvent comme très faible, il n'est pas rare qu'il soit situé à 0,15 euro du mètre carré développé voire à 0,20 euro.

Un immeuble de 40 logements de 70 mètres carrés habitables fait ainsi facilement 4 000 mètres carrés développés, ce qui peut faire des primes s'élevant à 600 voire 800 euros.

Certains prix sont plus raisonnables (de l'ordre de 0,10 euro), mais dans ce cas, on s'aperçoit que les contrats correspondants sont très peu performants.

## 6. Une absence totale de mise en concurrence

- Il ressort aussi de notre enquête qu'aucune mise en concurrence n'a jamais été faite.

En fait, le syndic (ou le «courtier», qui peut être, d'ailleurs, une filiale du syndic) arrive à «placer» son assurance en jouant de sa «pseudo (voir plus haut point 5) modicité».

## 7. Une absence également totale d'autorisation de l'assemblée générale

Il s'agit, là encore, d'un constat général : le syndic n'a jamais (dans tous les cas relevés) soumis la décision en assemblée générale, se contentant au mieux de pousser le conseil syndical à accepter l'assurance ou - plus simplement - de l'informer. Or depuis l'arrêté Novelli du 20 avril 2010, le syndic est contraint de soumettre aux copropriétaires, lors de l'assemblée générale, les propositions de contrats d'assurance.

### 8. Des clauses « protections juridiques » incluses dans les contrats multirisques immeuble

Comme nous l'avons déjà dit, certains adhérents se sont aperçus que leur contrat «*multirisque immeuble*» incluait une clause de «*protection juridique*».

Sans parler du fait que leur syndic n'a pas (souvent) fait jouer cette clause, disons que nous nous sommes aperçus que, dans ces cas, la «*protection juridique*» était réduite à des situations hypothétiques qui relèvent des tribunaux pénaux. En quelques mots, les protections sont souvent :

- très limitées par leur étendue ;
- très limitées par les montants couverts.

En fait, on relève les mêmes défauts que ceux mis en évidence dans ce dossier mais encore plus sensibles (du fait, sans doute, que cette protection est «*noyée*» dans le reste).

#### Conclusion :

- des contrats :
  - très peu utilisés ;
  - peu utiles, de toute façon ;
  - flous ;
  - défavorables ;
  - dont le prix n'est raisonnable que lorsqu'il est truffé d'exclusions et de restrictions ;
  - jamais mis en concurrence ;
  - jamais soumis au vote de l'assemblée générale.

Un désastre.

#### Et la suite ?

La suite, la voici : pour aider nos adhérents à se débarrasser du contrat qu'ils ont (ou non) avalisé, nous avons décidé - bien que n'étant pas des partisans de la «*protection juridique*» - de négocier un BON contrat à BON prix pour NOS adhérents.

Ainsi nos adhérents auront le choix :

- soit ils pourront résilier purement et simplement leur contrat actuel en expliquant à leur syndic qu'il s'agit d'un mauvais contrat et en le lui prouvant ;
- soit ils pourront prendre un BON contrat, en profitant en plus d'un prix négocié et en économisant d'emblée la commission d'apporteur d'affaires de 20 % que huit syndics sur dix aujourd'hui perçoivent sans le dire.

Elle n'est pas belle la vie (des adhérents de l'ARC) ?

### 9. Une protection juridique négociée en exclusivité pour les adhérents de l'ARC

L'ARC a négocié, après plusieurs échanges juridico-commerciaux auprès d'un grand groupe d'assurance, une protection juridique qui prévoit des protections renforcées qui seront réservées exclusivement aux adhérents de l'ARC... En voici quelques exemples :

- Possibilités pour le conseil syndical d'engager la responsabilité du syndic en place. Oui, vous avez bien lu, du syndic en place ! Bien entendu, ils pourront aussi engager sa responsabilité après l'avoir révoqué.
  - Le conseil syndical sera libre de choisir l'avocat chargé de défendre les intérêts de la copropriété. Si le conseil syndical le souhaite, il pourra faire appel aux avocats sélectionnés par l'ARC.
  - Avant d'engager des frais pour une procédure juridique, une conciliation sera automatiquement diligentée.
  - En cas de nécessité, la protection juridique pourra diligenter un audit des comptes qui pourra le cas échéant être réalisé par l'ARC.
- Bien entendu, dès que la convention sera signée, nous rédigerons un guide dédié à ce sujet qui expliquera en détail comment la mettre en place et comment l'utiliser efficacement.

Pour en savoir plus et si vous êtes adhérents à l'ARC, vous pouvez contacter notre coopérative au 01 40 30 42 82.

## Le fonds travaux : un guide gratuit indispensable

Pour nous, à l'ARC et à l'UNARC, le «*fonds travaux*» est un dispositif indispensable pour préparer, maîtriser et financer les gros travaux d'entretien ou d'amélioration (exemple : énergétique) indispensables dans les copropriétés.

La mise en place d'un tel fonds demande cependant des précautions, en particulier vis-à-vis des syndics qui pourraient être tentés d'utiliser cet argent à d'autres fins, de prendre des honoraires non justifiés et de ne pas placer l'argent récupéré comme il convient.

À lire donc absolument notre guide gratuit : «*L'indispensable fonds travaux*» : <http://www.unarc.asso.fr/site/guides/grat/Fonds-travaux.pdf>



# Comment porter une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale telle que par exemple l'élection d'un autre syndic ?

Les copropriétaires s'interrogent régulièrement sur la procédure à suivre pour inscrire une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale, notamment la mise en concurrence du mandat de syndic.

Nous nous proposons d'aborder de manière synthétique ce point, vous garantissant ainsi contre les objections de certains syndics professionnels, prêts à tout pour conserver leur mandat un an de plus.

## I. Le principe : une question et un projet de résolution

Tout copropriétaire est fondé à demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, selon les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, lequel dispose (extrait) : «*A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du 1 de l'article 11. [...]*»

À ce titre, le projet de résolution s'impose notamment pour l'adoption régulière des budgets charges courantes et travaux du syndicat, de l'élection du syndic...

## II. Pourquoi veiller à produire un projet de résolution ?

Des adhérents ont sollicité une mise en concurrence du mandat du syndic en place, demande que ce dernier a refusé d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale au motif que ces copropriétaires ne lui avaient pas notifié également le projet de résolution correspondant.

La mauvaise foi du syndic est dans ce cas manifeste. En effet, l'envoi du contrat complet avec la demande : «*Merci de mettre à l'ordre du jour la candidature du cabinet X selon contrat joint*» satisfait aux exigences légales.

Il est néanmoins préférable d'éviter (surtout en assemblée générale) d'avoir à engager une discussion juridique, sachant que de nombreux syndics professionnels parviennent à impressionner les copropriétaires et à leur imposer de repartir pour un an.

Il vaut donc mieux anticiper et - même si ce n'est pas obligatoire dans le cas d'une mise en concurrence de syndic - adresser un projet de résolution en plus de la demande.

## III. Comment rédiger la question et le projet de résolution ?

Dans l'hypothèse où votre demande porterait sur la mise en concurrence du mandat de syndic, demandez au syndic

(en exercice) qu'il porte à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 :

- la question : désignation du syndic XXX ;
- le projet de résolution : L'assemblée générale élit XXX syndic du syndicat de copropriétaires XXXX pour une durée de 1 an selon le contrat de mandat joint à la convocation de l'assemblée générale. Il prendra effet le XX/XX/XXXX pour se terminer au plus tard le XX/XX/XXXX ;
- la proposition de contrat de mandat de syndic de XXXX.

## IV. Sous quelle forme et dans quels délais le copropriétaire peut-il adresser au syndic sa question et son projet de résolution correspondant ?

L'article 10 du décret du 17 mars 1967 souligne que les questions des copropriétaires ou du conseil syndical doivent être notifiées au syndic, et l'article 64 de cette même disposition de préciser que par notification il faut entendre dans ce cas :

- soit une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- soit une télécopie.

**En conclusion :** les copropriétaires se doivent de veiller à respecter les formes, lorsqu'ils envisagent de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale une question, et ce, même en cas de projet de mise en concurrence du mandat du syndic.

Outre la question, le projet de résolution correspondant et l'éventuelle pièce requise (en l'espèce une proposition de contrat de mandat de syndic), il vous faudra vous attacher à notifier l'ensemble au syndic, avant qu'il ne convoque l'assemblée générale annuelle afin, là encore, d'éviter une confrontation souvent vaine.

À ce titre, les copropriétaires ne doivent pas ignorer que le délai minimal réglementaire que le syndic doit appliquer entre la notification de la convocation aux copropriétaires et la tenue de l'assemblée générale est de 21 jours, commençant à courir au lendemain de la première présentation à tous les copropriétaires.

S'agissant d'un délai minimal, les syndics se doivent de prendre une marge de plusieurs jours, ce qui se traduit souvent par des convocations notifiées aux copropriétaires près d'un mois avant la tenue de l'assemblée générale.

Il convient donc aux copropriétaires de prendre cet élément en considération et de notifier la question, le projet de résolution et le document requis avec suffisamment d'anticipation, afin que le syndic n'ait d'autre choix que d'inscrire cette requête légitime à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

# Le syndic a deux mois pour notifier le procès-verbal de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants

L'objet de cet article vise à rappeler de manière synthétique le principe fondamental de délai de notification du procès-verbal de l'assemblée générale par le syndic, parfois ignoré ou incompris par les copropriétaires et bafoué par de nombreux syndics professionnels.

## 1 - Le délai des deux mois

L'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 doit être recopié (intégralement) sur le procès-verbal notifié impérativement par le syndic aux copropriétaires opposants et défaillants.

L'article 42 est ainsi rédigé : « Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

La répétition du délai de deux mois figurant à l'article 42 n'est pas forcément aisée à appréhender pour un néophyte, elle signifie tout bonnement que :

- le syndic doit notifier le procès-verbal de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois après la tenue de cette réunion du syndicat ;
- les copropriétaires opposants ou défaillants disposent d'un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale par le syndic pour contester judiciairement la régularité d'une résolution ou de la réunion dans son ensemble ;

L'article 18 du décret du 17 mars 1967 prévoit que le point de départ du délai de contestation de deux mois d'une décision

est la notification du procès-verbal de l'assemblée générale (première présentation de celui-ci par les services postaux) au copropriétaire opposant ou défaillant (domicile réel ou élu).

## 2 - La notion de notification du procès-verbal de l'assemblée générale

Le syndic doit donc notifier le procès-verbal de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la tenue de cette réunion du syndicat.

L'article 64 du décret du 17 mars 1967 dispose qu'il faut entendre par notification, l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les sommes correspondant à ces envois constituent des frais d'administration du syndicat, devant en conséquence être supportés par l'ensemble des copropriétaires selon les tantièmes généraux affectés à leur lot par le règlement de copropriété (Cass 3<sup>e</sup> civ. 21 mai 2003, n<sup>o</sup> 02 - 11221).

## 3 - Comment se fait la contestation d'une assemblée générale ?

Cette action judiciaire - engagée contre le syndicat, pris en la personne du syndicat - est ouverte aux seuls copropriétaires opposants ou défaillants, soit respectivement aux copropriétaires ayant voté dans un sens contraire à la décision de l'assemblée générale ou qui ne se sont pas rendus (ou faits représenter) à cette réunion du syndicat.

Il est à noter que le copropriétaire abstentionniste n'a pas la qualité d'opposant à une résolution.

Cette procédure relève de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance de l'immeuble, devant lequel le ministère d'avocat est obligatoire (art. 751 du Code de procédure civile), soit un contentieux généralement long et onéreux pour le syndicat poursuivi et le copropriétaire demandeur.

S'agissant là encore de dépenses d'administration du syndicat, elles doivent être réparties entre tous les copropriétaires selon les tantièmes généraux attachés à leur lot par le règlement de copropriété (Cass 3<sup>e</sup> civ. 22 juillet 1987, n<sup>o</sup> 86 - 11434).

Dans la mesure où cette condamnation résulterait d'une faute du syndic, le syndicat peut exiger que ce dernier l'indemnisse.

En cas de refus de règlement amiable à ce différend, le syndicat peut poursuivre son syndic responsable à la double condition :

- de ne pas lui avoir donné quitus ;
- d'avoir désigné un nouveau syndic, et l'avoir habilité

en assemblée générale à assigner son prédécesseur.

### 4 - Le délai de contestation de l'assemblée générale

Il suspend la mise en œuvre des décisions prises aux majorités des articles 25 et 26. Par mesure de prudence, certains syndicats étendent cette pratique aux décisions prises à la majorité simple de l'article 24 lorsqu'elles entraînent des dépenses importantes (ravalement...). Le recours ne suffit pas à annuler une décision, seul le jugement peut le faire.

Les copropriétaires doivent savoir que passé le délai de deux mois, le **vice est dit purgé**, cela signifie que les nullités ne peuvent plus être invoquées (Cass 3<sup>e</sup> civ. 19 décembre 2007, n° 06 - 21410).

### 5 - En cas d'oubli de notification du procès-verbal par le syndic

La notification tardive du procès-verbal ou son omission totale aux copropriétaires opposants et défaillants par le syndic ne sont malheureusement pas sanctionnées par la loi, elles ont respectivement pour incidence de reporter le point de départ de contestation ou le délai de prescription de l'action judiciaire.

Cette défaillance est doublement préjudiciable pour le syndic, qui se retrouve dans une période fortement instable puisque :

- en l'absence de notification du procès-verbal par le syndic aux copropriétaires opposants ou défaillants, la jurisprudence a précisé que ces derniers pouvaient solliciter la nullité de l'assemblée générale dans un délai de **10 ans à compter de la tenue de cette réunion du syndicat** (Cass 3<sup>e</sup> civ. 18 juin 2003, n° 01 - 12180) ;
- des décisions déjà exécutées et pas des moindres (ex : ravalement, réfection de la couverture, régularisation des charges) pourraient se voir invalidées judiciairement.

Il est donc primordial que le bureau de l'assemblée générale désigné (président, scrutateur) ou le conseil syndical veille à ce que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale par le syndic intervienne, et ce, dans le délai imparti de deux mois.

Nous nous permettons enfin de souligner, qu'en présence d'un **motif de nullité** d'une résolution ou de l'assemblée générale dans son ensemble, le syndicat a toujours la faculté de s'en remettre à une **assemblée générale souveraine** (art. 17 de la loi du 10 juillet 1965), compétente pour annuler la résolution litigieuse et adopter une décision parfaitement régulière.

L'ARC Corse.

## Comment éviter les problèmes en cas de système d'accès VIGIK

De nombreux conseillers syndicaux et copropriétaires nous ont fait part de leur mécontentement, voire de leur agacement, concernant les systèmes de sécurisation des accès des immeubles «VIGIK». Il n'est pas rare, en effet, d'avoir des témoignages de copropriétaires nous indiquant que depuis qu'ils ont installé dans leur copropriété un système VIGIK, le nombre de prospectus publicitaires augmente.

Pire, ils nous signalent l'intrusion dans leur hall d'immeuble de personnes étrangères à la copropriété, dont certains se permettent même de coller des «*vignettes*» faisant la promotion de sociétés de serrureries, de fenêtres ou de dépannages en tout genre.

Force est de constater que ce système qui était censé éradiquer le problème de la duplication des clés standard de la Poste et des intrusions sauvages dans les halls des copropriétés n'apporte pas les résultats promis.

Nous avons fait deux choses pour aider nos adhérents :

1. D'abord nous nous sommes fait élire au Conseil d'Administration de l'Association VIGIK pour y défendre les intérêts des copropriétaires.
  2. Ensuite, nous avons réalisé un dossier complet sur la « zone adhérents » de notre site Internet pour expliquer comment fonctionne le système VIGIK et comment réagir et agir en cas d'intrusion intempestive.
- rubrique : «*Comment faire ? Comment ça marche ?*».
  - sous-rubrique : «*VIGIK*».

Pour comprendre le fond du problème, il faut tout d'abord comprendre comment fonctionne le système «VIGIK».

# L'OBSERVATOIRE DES CHARGES DE L'UNARC

## Utilisez les résultats de l'exercice 2011 : Des chiffres pour mieux maîtriser ses charges. Avec les résultats de la Province

Comme chaque année désormais, tombent les chiffres des observatoires de charges, dont celui de l'UNARC qui fait désormais autorité et qui s'appelle OSCAR.

Et la nouveauté cette année, c'est la communication pour Paris, le reste de l'Île-de-France et la province, à chaque fois, d'un tableau décrivant les amplitudes de ratio de charges (bas, moyen, haut) relevées par notre observatoire. **Cela doit permettre à chacun de savoir d'abord où se situent ses charges, poste par poste, et ensuite sur quel poste agir en priorité.**

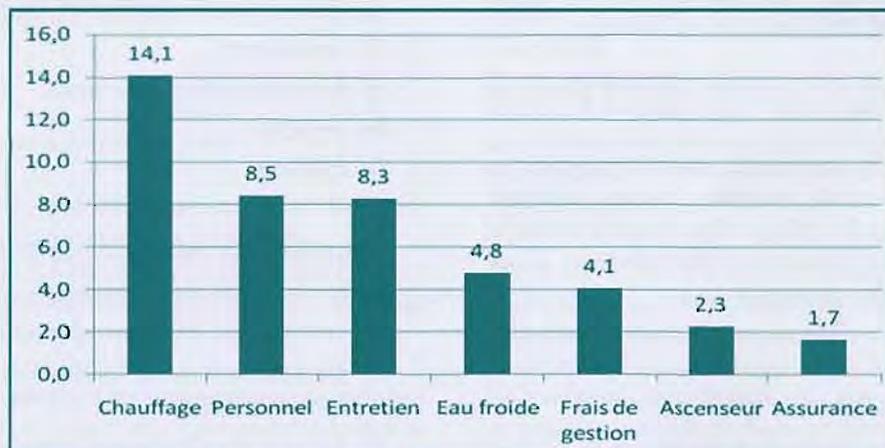
Vous devez absolument consulter les résultats complets et détaillés, soit en consultant le dossier n° 2 du mois de décembre 2012 sur notre site internet [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr), soit pour les adhérents collectifs en vous connectant directement à OSCAR. Voici d'abord quelques-uns des chiffres essentiels accompagnés de nos commentaires.

### 1. + 5% : une augmentation beaucoup trop forte :

- +5% entre 2010 et 2011 ;
- soit 14% sur 3 ans ;
- c'est beaucoup trop quand on la compare par exemple à l'évolution de l'inflation qui est de moins de 5 % sur la même période.

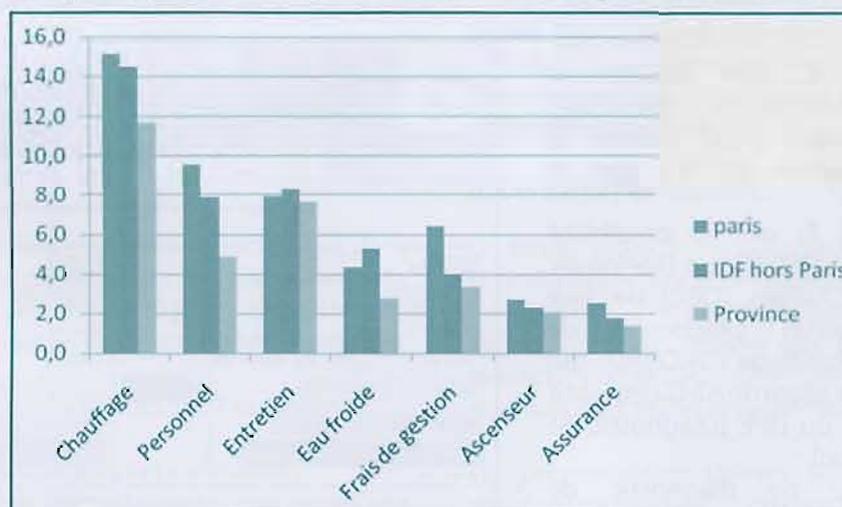
### 2. Le niveau national moyen des charges de copropriété par poste pour 2011

Il dépend forcément de la configuration de la copropriété en matière de services collectifs. Pour une copropriété dotée de tous ces services, le ratio annuel global est de 43,7 €/m<sup>2</sup> et la répartition selon les principaux postes de dépenses est la suivante :



Résultats portant sur la France entière en €/m<sup>2</sup>/an

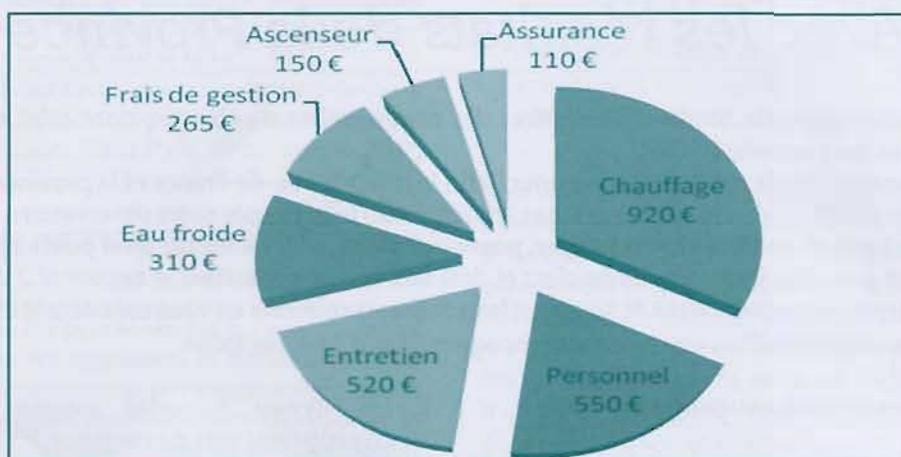
Et en fonction de la localisation géographique, on obtient respectivement 48,8 €/m<sup>2</sup>/an pour Paris, 43,8 €/m<sup>2</sup>/an pour la région IDF hors Paris et 37,5 €/m<sup>2</sup>/an pour la province (se reporter aux résultats par région de l'annexe 1 avec la répartition suivante) :



Résultats Paris, IDF hors Paris, province en €/m<sup>2</sup>/an

La différence entre Paris et le reste de l'IDF est d'environ 10%. Entre la Région parisienne et la province, l'écart est supérieur à 20% avec des amplitudes importantes pour le chauffage, l'eau froide, le gardiennage, les frais de gestion et l'assurance.

Si l'on prend comme référence un appartement de 65 m<sup>2</sup> (surface moyenne constatée en copropriété), on obtient un montant annuel de 2 825 € avec la répartition suivante :



Résultats pour un appartement de 65 m<sup>2</sup> (moyenne France entière)

### 3. Les autres résultats

Dans notre dossier précité, nous donnons les chiffres et analyses portant sur les thématiques suivantes :

- l'évolution des charges de copropriété par poste de 2010 à 2011 ;
- les amplitudes des charges de copropriété par postes pour Paris, Ile de France, Province ; nous donnons pour chaque poste de charge les valeurs bonnes, moyennes, fortes, ce qui vous permet de bien situer vos charges poste par poste ;
- les enseignements essentiels de l'observatoire des charges.
  - a) Chauffage et eau chaude (énergie)
  - b) Eau froide et chaude (hors énergie)

- c) Gardien/employé d'Immeuble
- d) Ascenseur
- e) Frais d'administration et de gestion
- f) Assurance
- g) Entretien et maintenance
- h) Impôts
- i) Parkings

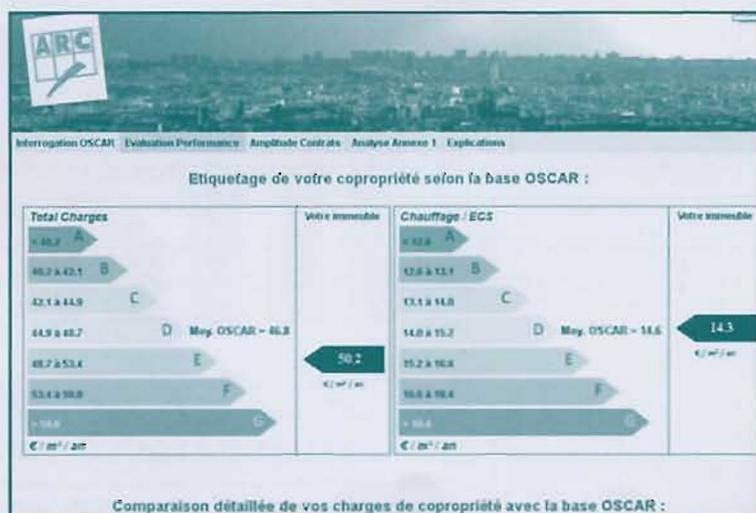
- Des éléments d'analyse complémentaire
  - a) En fonction de la date de construction :
  - b) En fonction du nombre de lots
  - c) En fonction de la localisation (résultats détaillés en annexe 2)
  - d) En fonction du type de gestionnaire

## UN OBSERVATOIRE POUR REDUIRE SES CHARGES

Les résultats fournis par OSCAR, l'Observatoire des charges de l'UNARC, sont directement exploitables par les responsables de copropriétés et les syndics bénévoles pour évaluer la performance des dépenses de leur propre immeuble.

De plus, cette année, ils ont la possibilité d'établir en ligne, grâce à OSCAR, un Diagnostic de Performance des Charges (DPC) de leur copropriété, ainsi qu'un Diagnostic de Performance de leur Chauffage (DP.CHAU) qui leur délivre une étiquette allant de A à G, dispositif qui s'apparente à celui du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique).

Ci-après un exemple de diagnostic de performance des charges générales et du chauffage d'une copropriété francilienne.



## Les décisions concernant les travaux : rappel des règles et précautions à prendre

Face aux nombreuses interrogations parfois justifiées de copropriétaires sur la régularité de la gestion des travaux par le syndic (notamment l'autorité fondée pour les adopter et leur modalité d'exécution), il nous est apparu adéquat de souligner les grands principes en la matière, afin de prévenir les pratiques illicites et autres blocages.

### I. L'assemblée générale est seule compétente

Avant toute chose, nous rappelons que :

- le syndic a l'obligation de convoquer à l'assemblée générale du syndicat tous les copropriétaires ou leur représentant légal (Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile 18 juin 2003, n°01 - 12180) ;
- la convocation doit être notifiée aux copropriétaires ou à leur représentant légal, à la dernière adresse connue par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, télécopie, voire remise contre émargement (art. 64 du décret du 17 mars 1967) ;
- le délai entre la notification de la convocation et la tenue de l'assemblée générale est au minimum de 21 jours (art. 9 du 17 mars 1967), commençant à courir au lendemain de la première présentation à tous les copropriétaires.

#### A. Le principe

##### a). Une question inscrite à l'ordre du jour.

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 dispose, que les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale.

Cela revient à dire, que les questions relatives aux travaux du syndicat des copropriétaires doivent être soumises pour approbation à l'assemblée générale.

Si le syndic peut prétendre à des honoraires supplémentaires pour le suivi des travaux (hors budget prévisionnel), ceux-ci doivent faire l'objet d'une question spécifique portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale, qui aura à se prononcer sur cette opération (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

##### b). Le projet de résolution correspondant.

La convocation notifiée par le syndic doit comprendre la question des travaux, ainsi que le projet de résolution correspondant (article 11 alinéa 7 du décret du 17 mars 1967).

#### B. L'exception.

La loi prévoit cependant une dérogation à cette règle, dans l'hypothèse de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965). Dans ce cas, le syndic peut engager les travaux de sa seule initiative.

Selon l'article 37 du décret du 17 mars 1967, le syndic :

- se doit d'en informer tous les copropriétaires ;
- est tenu de convoquer immédiatement une assemblée générale, afin de lui présenter pour entérinement ces travaux ;

- peut, en cas de nécessité, réaliser un appel de trésorerie exceptionnel d'un montant maximum de 30 % du marché, après consultation du conseil syndical (art. 37 du décret du 17 mars 1967).

**Important :** un syndic qui ne procéderait pas ainsi s'expose à un refus légal de ratification à l'assemblée ordinaire suivante, refus qui l'obligera à prendre en charge le montant de ces travaux. Voir Cour d'Appel 23<sup>ème</sup> chambre B du 4 novembre 2004.

### II. Les conditions pour une adoption régulière des travaux par l'assemblée générale

#### A. Les devis joints à la convocation de l'assemblée générale

S'agissant de projets intéressant le syndicat, les copropriétaires doivent se décider en connaissance de cause (CA Paris 20 mars 2008).

Il en résulte notamment pour le syndic, l'obligation de joindre à la convocation de l'assemblée générale les devis des entreprises, lorsque les copropriétaires sont amenés à se prononcer sur des travaux (art. 11 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967).

Toute distribution de devis en cours de séance par le syndic - pratique courante de professionnels dépassés par les événements - constitue une violation de cette disposition réglementaire, susceptible d'entraîner la nullité de la résolution en cas de contestation judiciaire de celle-ci par un copropriétaire opposant ou défaillant dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale (Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile 15 mars 2006).

Dans la mesure enfin où le syndicat a défini un seuil à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) et que le coût des travaux envisagés dépasse ce montant, plusieurs devis devront donc être annexés à la convocation de l'assemblée générale pour la validité de cette résolution.

#### B. Les majorités requises

Le syndic indique régulièrement dans la convocation la majorité nécessaire pour l'approbation de chaque question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Or, on s'aperçoit souvent que la majorité proposée est inexacte ou litigieuse, en raison d'une interprétation discutable des textes réglementaires par le syndic.

Les copropriétaires doivent simplement savoir que ces mentions ne revêtent qu'un caractère informatif, autrement dit, il appartient au seul président de séance, chargé de la

régularité de l'assemblée générale, de rappeler la majorité appropriée avant de soumettre la question au vote, et de prononcer le résultat de la délibération.

Sans élaborer une liste exhaustive ou les quelques situations dérogatoires, les travaux du syndicat des copropriétaires relèvent de la majorité de l'article :

- 24 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'ils concernent la réfection à l'identique (ou par des matériaux similaires) d'une partie commune ou d'un équipement collectif vétuste.  
On parle également de majorité relative, puisque la décision est adoptée si elle obtient plus de oui que de non des seules voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ;
- 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix du syndicat ou majorité absolue) s'agissant de travaux impératifs en raison d'une disposition légale ou réglementaire ;
- 26 de la loi du 10 juillet 1965 (double majorité : majorité absolue des membres du syndicat réunissant les deux tiers des voix du syndicat) en cas de travaux d'amélioration, d'addition ou de transformation (ex : création d'un ascenseur...).

Il convient donc d'apporter un intérêt tout particulier à la question des travaux du syndicat des copropriétaires, afin d'écartier les trop fréquentes irrégularités grevant les convocations, sources d'action en nullité et d'instabilité juridique et matérielle.

Outre la vérification du délai, de la forme et du contenu de la convocation, les copropriétaires doivent contrôler l'adéquation des majorités proposées avant tout vote, car là encore on assiste à des appréciations par le syndic des textes légaux et réglementaires contestables.

A titre d'exemple, de nombreux syndics professionnels prétendent que les canalisations en plomb dans les immeubles seront interdites à compter du 25 décembre 2013, et présentent donc le remplacement de celles-ci au syndicat des copropriétaires comme des travaux réglementaires.

Or, la réglementation applicable se contente de fixer un seuil de plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine (10 µ/litre) et aucunement de proscrire ces conduites.

Nous reviendrons longuement dans le prochain bulletin sur la façon de voter les travaux, les honoraires éventuels d'un maître d'œuvre, l'assurance dommage-ouvrage, le financement, le calendrier d'appel de fonds, etc.

En attendant vous pouvez déjà - si vous êtes adhérents collectifs - découvrir notre dossier concernant la négociation des honoraires de syndic en cas de gros travaux, sur notre site Internet : «zone adhérent» ; rubrique : «Comment faire ? Comment ça marche ?» ; sous-rubrique : «Honoraires de syndic» et, éventuellement, lire le guide indispensable présenté ci-dessous :

### Pour aller plus loin, guide «Décider et contrôler les travaux en copropriété». ARC/VUIBERT 2011.

#### Voici les 18 chapitres de ce guide indispensable :

##### PREMIÈRE PARTIE - Maîtrise des travaux par une programmation réfléchie

- Chapitre 1 - Pourquoi commencer par le carnet d'entretien amélioré et le bilan énergétique simplifié (BES) ?
- Chapitre 2 - Les 10 étapes à mener pour faire voter des travaux adaptés
- Chapitre 3 - L'audit efficace de base en copropriété : audit technique, énergétique et socio-économique
- Chapitre 4 - L'implication de l'architecte dans la copropriété
- Chapitre 5 - L'ingénieur thermicien dans la copropriété
- Chapitre 6 - Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
- Chapitre 7 - Le plan pluriannuel de travaux
- Chapitre 8 - Le fonds travaux ou comment financer les travaux «en douceur»
- Chapitre 9 - Le plan de financement

##### DEUXIÈME PARTIE - Contrôler le coût des travaux

- Chapitre 10 - Le recours à un maître d'œuvre, comment le choisir ?
- Chapitre 11 - Les autres intervenants : le coordonnateur SPS et le contrôleur technique
- Chapitre 12 - Quel exécutant choisir ? Entreprise ou artisan ?
- Chapitre 13 - Les règles de l'art, les labels ou certificats, les classements
- Chapitre 14 - Le dossier de consultation des entreprises (DCE)
- Chapitre 15 - La mise en concurrence ou appel d'offres
- Chapitre 16 - Les assurances, les garanties, leur mise en œuvre
- Chapitre 17 - Les honoraires de syndic sur les travaux
- Chapitre 18 - Le contrat de performance énergétique (CPE), une voie à explorer en copropriété.

10 € plus 4,10 € de frais de port à l'ordre de l'ARC.

## Le BIC et l'audit global partagé : allez-y

### I. De l'audit énergétique à l'audit global

Comme nous ne cessons de le dire et de le vivre depuis des mois : l'audit énergétique seul est un audit forcément insuffisant pour déclencher une dynamique de travaux dans les copropriétés.

La rénovation énergétique n'a en effet de sens et d'efficacité que si elle est pensée dans le cadre du gros entretien et de la rénovation globale d'une copropriété.

Il faut agir pour développer des audits globaux, associant thermiciens et architectes, donc créer ou susciter des «binômes». C'est ce à quoi nous nous attelons.

### II. De l'audit global à l'audit global partagé

L'audit global reste cependant insuffisant s'il n'est pas conduit avec le conseil syndical et ne tient pas compte des dynamiques propres à chaque copropriété. dynamiques de gestion autant que socio-économiques.

A cela s'ajoute le fait qu'un audit reste souvent incomplet, dans la mesure où les auditeurs ne peuvent passer tout le temps nécessaire à :

- réunir les documents ;
- organiser les rencontres avec les copropriétaires (visites des logements, réunions de restitution) ;
- passer les questionnaires auprès des occupants et - surtout - obtenir des réponses.

Pour toutes ces raisons, il faut que l'audit soit «partagé», ce qui veut dire que le conseil syndical doit :

- préparer l'audit : non seulement fournir aux auditeurs toutes les informations nécessaires concernant la dynamique de la copropriété, ses problèmes, ses attentes mais aussi les informations objectives ou techniques (données et documents nécessaires, en particulier) ;

- ensuite, participer à l'orientation de l'audit (on parle de définition du «périmètre» de l'audit) ;
- enfin, participer au recueil des documents, au déroulement de l'audit et faire participer le plus possible les copropriétaires.

### III. Le BIC, première étape de l'audit global partagé

Le BIC - pour Bilan Initial de Copropriété - est un document mis au point par l'ARC et Planète Copropriété.

Il a trois objectifs et trois vertus :

1. Permettre au conseil syndical de réaliser lui-même le bilan de la situation de la copropriété (y compris financière) et de ses dynamiques.  
Ce bilan va permettre de repérer les points forts et faibles de la copropriété et de se mettre à niveau avant même d'engager l'audit.
2. Aider - grâce à ce bilan - le conseil syndical à se dynamiser et à dynamiser les membres de la copropriété, y compris en consultant déjà les occupants sur leurs problèmes et leurs attentes.
3. Préparer l'audit en réunissant d'emblée des documents, plans, factures, données relatives à la copropriété qui vont permettre que l'audit soit moins coûteux (gain de temps) et plus efficace.

Le BIC a été mis au point par un groupe de travail de l'association Planète Copropriété piloté par l'ARC en concertation AVEC un certain nombre de professionnels partenaires : bureaux d'études thermiques ET architectes.

**Vous trouverez le B.I.C. sur le site de l'UNARC : simplement en tapant à l'adresse suivante : <http://www.unarc.asso.fr/site/guides/grat/bic.pdf>.**

## Le C.P.E. (Contrat de Performance Energétique) en Copropriété

Un certain nombre de syndics en relation avec des grands groupes du BTP ou du chauffage (BOUYGUES, DALKIA, VINCI, EIFFAGE) vont vouloir vous démontrer les mérites du C.P.E. (Contrat de Performance Energétique) dans les mois qui viennent.

Qu'en penser ? Comment réagir ? Que faire ?

Nous répondrons à toutes ces questions dans un prochain guide gratuit : «Le C.P.E. en Copropriété».

# Les répartiteurs de frais de chauffage : trois conseils

**N**ous revenons encore une fois ce trimestre sur le sujet des répartiteurs de frais de chauffage. Pourquoi ? Tout simplement parce que les sociétés de pose et de location de répartiteurs aidées pour cela par de nombreux syndic vont présenter de façon très insistante des devis à la prochaine assemblée générale et tenter de le faire en faisant pression sur les copropriétaires.

## I. L'obligation : comment savoir ?

Si vous avez un chauffage collectif, vous êtes peut-être concernés par l'obligation de pose de répartiteurs de frais de chauffage ET de robinets thermostatiques, mais peut-être PAS.

Cette obligation ne concerne votre copropriété **QUE** si les consommations de votre immeuble sont supérieures à un certain seuil (190 kWh par mètre carré habitable si vous n'avez pas de robinets thermostatiques ou 150 kWh dans le cas où vous avez de tels robinets).

**Premier conseil :** calculez vous-mêmes vos consommations et ne laissez pas votre syndic vous imposer un bureau d'études pour cela.

Pour savoir comment faire, c'est facile, il suffit de lire notre guide gratuit :

«*Les répartiteurs de frais de chauffage : oui ou non ?*».

Nous vous indiquons la méthode à suivre qui est très simple.

## II. La pression des syndicats : pourquoi ?

Votre syndic va très certainement vous proposer (avec beaucoup d'insistance) des devis, ceci pour trois séries de raisons :

- d'abord il va pouvoir facturer des honoraires sur la pose des répartiteurs ainsi que sur l'achat et la pose de robinets thermostatiques ;
- ensuite il va facturer des honoraires pour traitement des données de répartition. Ces frais peuvent être très élevés : un gros syndic parisien, le cabinet DEGUELDRE, facture 10 € par répartiteur et par an ! Sachant qu'il peut y avoir 6 répartiteurs dans un logement de 4 pièces... ;
- enfin en faisant poser des répartiteurs, le syndic donne l'illusion d'être un bon «agent» des économies d'énergie, donc de faire son travail de «conseil» auprès des copropriétaires.

Voilà pourquoi, avec l'aide des sociétés de comptage comme ISTA, les syndicats sont très motivés pour faire voter la pose de répartiteurs et de robinets thermostatiques (la FNAIM et l'UNIS ont même signé un accord de partenariat avec ISTA que nous avons dénoncé auprès de la DGCCRF comme anticoncurrentiel).

Ils n'hésitent d'ailleurs pas à reprendre les «fables» de ces sociétés qui annoncent des économies de l'ordre de 20 % alors qu'elles sont en moyenne de l'ordre de 7 %.

Si votre syndic vous adresse des devis de pose de répartiteurs, de robinets thermostatiques et un contrat de location des répartiteurs ; il faut réagir ainsi :

- demandez-lui auprès de quelles sociétés il a fait un appel d'offres et exigez les réponses complètes et chiffrées ;
- demandez-lui combien il compte prendre d'honoraires sur les «travaux» de pose des répartiteurs et robinets thermostatiques ;
- demandez-lui combien il compte prendre d'honoraires pour le traitement des données, une fois répartiteurs installés ;
- enfin, venez nous voir - si vous êtes adhérents collectifs - pour que nous puissions vous donner des conseils pratiques et financiers.

**Deuxième conseil :** n'acceptez surtout pas que soit mis de façon précipitée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la question : «*mise en place de répartiteurs et robinets thermostatiques selon contrat(s) joint(s) de la (ou des) société(s) X ou Y*» et faites le tour des problèmes : quel contrat ? quels coûts de location ? quels coûts de pose ? quels honoraires pour le syndic ?

Prenez le temps de faire le tour des problèmes (après avoir lu au moins deux fois notre guide gratuit : «*Les répartiteurs de frais de chauffage : oui ou non ?*») et de consulter l'ARC.

## III. Répartiteurs : oui ou non ?

Non seulement les répartiteurs peuvent être une solution peu intéressante (on gagne 70 € et on en paye 90 € ...) voire très injuste (en fonction de la situation du logement) mais ils peuvent même s'avérer être une très mauvaise solution si les copropriétaires décident de se contenter d'en rester là et prennent prétexte de la pose des répartiteurs pour ne pas envisager de vrais travaux (sur le bâti, sur l'installation).

Nous pensons quant à nous qu'il faut :

- agir pour obtenir des économies durables et importantes ;
- pour cela, maîtriser les consommations par l'isolation, la régulation, la bonne gestion collective du chauffage.

Les répartiteurs peuvent alors s'envisager, mais une fois que ces travaux auront été réalisés.

**Troisième conseil :** avant d'étudier les devis de pose de répartiteurs, faites votre B.E.S. (Bilan Energétique Simplifié) puis faites votre B.I.C. (Bilan Initial de Copropriété) puis lancez-vous dans un «*Audit global partagé*». Cela vous prendra un peu plus de temps, mais vous y verrez plus clair et - au lieu d'être victime de la fringale des prestataires et syndicats - vous pourrez ainsi savoir **QUE** faire, **COMMENT** le faire, **AVEC QUI** et pour quel résultat.

Vous trouverez les B.E.S. et le B.I.C. sur le site de l'ARC :

<http://www.unarc.asso.fr/>

## Audit énergétique obligatoire :

- attention aux accords entre les syndicats et les bureaux d'études ; - faites-nous remonter les informations

**ATTENTION.** Il apparaît que certains syndicats (des gros, des moyens, des petits) prennent des accords avec des bureaux d'études thermiques pour « proposer » (nous allons dire : imposer) des audits énergétiques aux copropriétés de 50 lots et plus, audits à réaliser obligatoirement avant 2017.

Or, ces accords se révèlent - malgré les apparences et pour les raisons que nous allons examiner - plutôt négatifs, voire pernicieux. Il y a plusieurs types d'accord. Passons-les en revue.

### 1. Accords généraux pour des audits «low-cost» (bon marché)

Certains bureaux d'études flairant la bonne affaire proposent aux syndicats des audits bon marché à condition qu'un accord soit passé pour toutes leurs copropriétés. Or un audit «bon marché» est forcément un audit bâclé, car les auditeurs ne peuvent pas consacrer suffisamment de temps au conseil syndical et aux copropriétaires, ni prendre le temps d'approfondir les problèmes (problèmes thermiques mais aussi techniques et du bâti, problèmes liés à la ventilation comme à la gestion actuelle du chauffage ; enfin, problèmes socio-économiques).

**Notre conseil :** refusez ces bureaux d'études et ces accords et exigez une mise en concurrence, en consultant l'ARC. Si vous voulez d'autres références que celles dont vous disposez.

### 2. Audits qui «ouvrent la porte» à EDF, GDF-SUEZ et autres fournisseurs ou leurs filiales

D'autres syndicats (parmi les plus gros) ont passé des accords avec EDF, GDF-SUEZ ou leurs filiales. Dans ces cas EDF, GDF-SUEZ, COFELY, etc. dirigent les syndicats vers certains bureaux d'études «orientés» (voir notre article sur FONCIA et Conseil Expert MDE (abus numéro 3177).

Là encore, il faut faire évidemment très attention : on se doute, en effet, que les préconisations de travaux de ces bureaux d'études iront dans le sens des intérêts de ces fournisseurs plutôt que dans le sens des intérêts de la copropriété.

### 3. Autrecas: les audits réalisés, les seront par des bureaux d'études liés à des groupements d'entreprises avec qui - là encore - les syndicats auront signé des accords et qui vont déboucher sur des propositions de C.P.E. (Certificat de Performance Energétique)

Comme dans le cas précédent, ces bureaux d'études sont «partiaux» et orientent vers une solution qui va dans le sens de l'intérêt des entreprises avec qu'ils sont en relation (exemple : SOLARÉO, voir notre article sur notre site Internet : Actualité 08.11.12 «NEXITY et le C.P.E. : on peut se poser des questions. Trois cas, trois problèmes»).

### 4. Des audits financés en «sous-main» par les CEE (Certificats d'Économies d'Énergie)

Que l'on soit dans les cas numéro 1, 2 ou 3, nous nous sommes aperçus que, si des syndicats et des bureaux d'études proposaient des audits énergétiques très bon marché, c'est très souvent parce que les bureaux d'études captent les C.E.E. (Certificats d'Économies d'Énergie) sans que les copropriétés soient au courant ! Il s'agit, ni plus ni moins que d'un détournement de fonds.

**Conclusion :** il faut être vigilant et ne pas se laisser «manipuler» par des syndicats qui vous diront avoir négocié des accords intéressants. En fait les syndicats n'ont rien négocié, si ce n'est peut-être des avantages pour eux... Par contre ces accords pourront s'avérer très négatifs pour les copropriétaires.

On l'a vu, les bureaux d'études seront soit médiocres, soit partiaux et vous dirigeront vers des solutions qui pourront ne pas être «bonnes» pour les copropriétaires, voire être franchement «mauvaises». Donc...

Faites- nous remonter les informations :

- votre syndic a-t-il négocié avec un bureau d'études ? Lequel ?
- votre syndic veut-il vous « imposer » un bureau d'études ? Lequel ?
- quel est le prix de l'AUDIT qu'il propose ?
- cet audit est-il financé ou pris en charge partiellement (comment ? Par qui ?) ?

Merci de vos informations qui nous permettront d'améliorer notre connaissance de la question et que nous pourrons faire partager à tous.

## Le «quatre-quarts» : ou comment financer les gros travaux

Vous voulez savoir comment financer les gros travaux ? C'est simple : il suffit de lire le guide réalisé par l'ARC en collaboration avec la Caisse d'Épargne. Vous y verrez que le quatre-quarts en fait d'ailleurs cinq : fonds travaux, CEE, prêt à taux zéro, aides collectives ou personnelles ET économies d'énergie. À télécharger très vite sur le site internet de l'UNARC [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)



# La répartition définitive des charges annuelles : comment font les syndicats ? Comment réagir ?

Lassée de constater que certains syndicats méprisent les droits les plus élémentaires des copropriétaires, l'ARC tient à expliquer comment doivent être réparties les charges d'un exercice. Cette opération s'appelle, selon les usages, répartition des charges, régularisation des charges, répartition du résultat d'un exercice, reddition des comptes d'un exercice ou encore apurement des comptes d'un exercice. Nous allons dénoncer les pratiques de certains syndicats, expliquer d'où viennent les problèmes et émettre des propositions pour améliorer une situation bien opaque...

Cet article se voulant explicatif, la technique comptable est très simplifiée.

## 1. De quoi parle-t-on ?

Pour les non-initiés, la répartition des charges d'un exercice consiste à imputer à chaque copropriétaire sa quote-part du résultat de l'exercice (provisions appelées diminuées des charges constatées, selon chaque clé de répartition). Un copropriétaire peut donc être débiteur (ses provisions n'ont pas couvert ses charges) ou créancier (il lui a été appelé plus de provisions que le montant de ses charges).

Tout le monde comprend que cette répartition suppose que l'assemblée générale ait approuvé les comptes de l'exercice, la réglementation puis la jurisprudence ayant consacré le fait que le syndic ne peut exiger le paiement que de ce que l'assemblée générale a approuvé.

## 2. Les pratiques actuelles

### a. Que se passe-t-il réellement ?

#### 1. Répartition préalable d'autorité

Certains syndicats, et en particulier certains grands groupes de syndicats, ont décidé de se passer de l'assemblée générale, tout simplement.

Ils procèdent ainsi : à peine le conseil syndical a-t-il été consulté au sujet des comptes de l'exercice que le syndic estime que « ses » comptes ont été approuvés. Il clôture donc l'exercice d'autorité et répartit les charges dans les comptes des copropriétaires.

Les copropriétaires reçoivent des documents comptables dans lesquels il leur est demandé de payer un complément de charges (ou, plus rarement, il leur est remboursé un trop-perçu de provisions).

Tout cela se fait en dehors de tout examen de l'assemblée générale puisque celle-ci se réunira ensuite. C'est ce qui s'appelle mettre l'assemblée générale devant le fait accompli.

#### 2. Répartition postérieure d'autorité

D'autres syndicats ont présenté leurs comptes à l'assemblée générale sans procéder à une répartition auparavant, ce qui est vertueux. Mais ils passent ensuite outre à un refus d'approbation des comptes par l'assemblée générale et répartissent les charges quand même, sans tenir compte de la décision prise (refus total ou partiel).

C'est encore plus « vicieux » que la répartition préalable d'autorité, puisque personne ne verra ce que fait le syndic dans son coin, sauf à analyser très en détail les appels de fonds individuels : ce n'est que lors de l'examen des comptes de l'exercice suivant que le conseil syndical va peut-être se rendre compte de la manœuvre car ce n'est pas évident à voir un an après.

### 3. Répartition postérieure en modifiant les comptes approuvés

D'autres syndicats font preuve d'imagination : ils ont présenté leurs comptes à l'assemblée générale sans procéder à une répartition auparavant et l'assemblée les approuve. Jusque-là, c'est parfait. Mais ils modifient ensuite les comptes approuvés en y intégrant, par exemple, les consommations d'eau aux compteurs divisionnaires : la répartition réelle est donc très différente de ce qui a été approuvé par l'assemblée générale.

#### b. Quelles sont les conséquences pour les copropriétaires ?

##### 1. En cas de répartition préalable

C'est un vrai problème : en ce cas, les comptes des copropriétaires peuvent ainsi comporter des sommes non exigibles puisque l'assemblée générale ne les a pas approuvés.

Si cette dernière modifie le résultat de l'exercice, ou pire si elle refuse d'approuver les comptes, il faudra alors modifier la répartition qui aurait déjà été faite, opération complexe et même impossible pour certains logiciels qui avaient en fait clôturé l'exercice...

Au mieux, le syndic va intégrer les modifications décidées par l'assemblée générale dans les comptes de l'exercice suivant (ce qui n'est pas conforme au principe réglementaire de séparation des exercices) ; au pire le syndic ne va rien faire du tout (et mépriser les décisions prises par l'assemblée générale).

Les contrôleurs de comptes et de gestion de l'ARC, qui assistent les conseillers syndicaux dans leur mission de contrôle du syndic, voient régulièrement les deux cas...

##### 2. En cas de répartition postérieure non conforme à l'approbation

C'est également un vrai problème : en ce cas, les comptes des copropriétaires peuvent aussi comporter des sommes non exigibles puisque l'assemblée générale ne les a pas approuvés, mais comme cela se passe « dans son dos », la manœuvre risque de ne pas être décelée.

Dans les deux cas, en allant plus loin, si une procédure de recouvrement d'impayés est initiée contre un copropriétaire alors qu'une décision d'assemblée générale n'a pas été prise en compte par le syndic, le débiteur pourra faire valoir au juge que les montants dans son compte ne sont pas ceux qui ont été approuvés. En général, le juge considère alors que la demande de la copropriété est mal fondée et déboute le syndic des copropriétaires (qui paiera quand même les honoraires d'avocat et... ceux du syndic fautif).

## 3. D'où viennent tous ces problèmes ?

### a. Problèmes internes à certains cabinets de syndics

Il est permis de se demander pourquoi certains grands groupes de syndics ne veulent pas respecter la réglementation et s'entêtent à répartir AVANT l'approbation de l'assemblée générale...

Au-delà du coût de la modification du logiciel, nous soupçonnons un désir de forcer la main aux copropriétaires : ils peuvent décider ce qu'ils veulent, le syndic a déjà décidé pour eux !

D'autres raisons techniques sont aussi évoquées : consolidation des comptes des agences au niveau du groupe, disponibilité immédiate des «annexes» sur le nouvel exercice permettant de ne pas avoir à travailler sur deux exercices pour récupérer les soldes non clôturés dans l'attente de l'approbation et de la clôture, verrouillage de l'exercice pour éviter des erreurs de dates de saisie qui viendraient modifier les comptes...

### b. Problèmes de logiciels : vrai ou faux ?

La plupart des logiciels comptables permettent désormais la simulation de répartition qui ne répartit pas dans les comptes des copropriétaires mais qui répartit juste dans une liste appelée «annexe 6» (ou autre appellation), qui est la liste réglementaire des copropriétaires débiteurs et créditeurs.

Mais d'autres logiciels ne font aucune simulation et génèrent directement les écritures d'apurement. Il s'agit néanmoins toujours d'un choix stratégique, notamment pour les grands groupes de syndics. Cela renvoie donc aux explications concernant les problèmes internes à certains cabinets de syndics.

### c. Problèmes d'interprétation des textes

#### 1. Confusion entre «arrêté des comptes» et «clôture des comptes»

D'aucuns confondent la répartition des charges lors de l'arrêté des comptes et la clôture des comptes à la date comptable de fin de l'exercice après leur approbation. Au motif que la répartition est une obligation réglementaire, ils prétendent qu'il ne peut donc pas être fait autrement que présenter à l'approbation de l'assemblée générale des comptes clôturés (et donc répartis). Pourtant, il s'agit de temps bien distincts, ils sont au nombre de quatre :

- la reddition (arrêté des comptes, notamment avec le contrôle par le syndic et le conseil syndical) ;
- la simulation de la répartition en vue de préparer les pièces comptables à présenter en assemblée générale ;
- l'approbation des comptes par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- la clôture de l'exercice comptable approuvé (verrouillage des écritures) et répartition.

Les déviationnistes précisent que le contrôle des comptes par le conseil syndical emporte la (future) approbation par l'assemblée générale et qu'il ne s'agit que d'une anticipation.

De plus, les mêmes estiment que le solde de l'exercice doit être traité dans l'exercice concerné et non lors de l'exercice suivant, ce qui est vrai mais seulement en toute théorie.

Pour cela, ils se réfèrent à la réglementation comptable de 2005, jamais revue depuis, parlant de répartition lors de l'arrêté des comptes.

## 2. Refus d'utilisation de comptes d'attente

L'interprétation très restrictive de l'utilisation des comptes d'attente par certains cabinets peut également poser problème. Ces syndics préfèrent verrouiller, par la clôture, les écritures d'apurement non approuvées plutôt que de les passer en comptes d'attente pour les reporter dans le cas où les comptes ne sont pas approuvés deux exercices de suite.

Les logiciels permettent généralement de travailler sur deux exercices non clôturés, mais pas plus.

Si l'approbation n'a pas été obtenue la première année, le logiciel ne permet pas alors d'attendre l'assemblée générale de l'exercice suivant pour clôturer (24 mois maximum et une assemblée organisée au minimum à 25 ou 26 mois). Pour peu que les comptes de l'exercice soient approuvés alors que ceux de l'exercice antérieur ne le soient pas, l'utilisation d'un compte d'attente pour reporter les comptes de gestion (charges et produits) non approuvés apparaît indispensable mais cette peur devenue viscérale des comptes d'attente peut inciter ces syndics à répartir d'autorité.

## 4. Un début de solution

### a. Quelle a été la solution posée par la réglementation ?

Sans doute conscients de ce problème, les juristes ont rappelé aux comptables que la comptabilité n'est qu'un outil au service du droit :

*Extrait de l'article 11 du décret du 17 mars 1967, modifié par Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 art. 7 (JORF 21 avril 2010 en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2010) :*

*Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :  
II. - Pour l'information des copropriétaires :*

*5) En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire.*

En clair, il ne s'agit plus de répartir mais de simuler la répartition : il faut qu'un «projet d'état individuel» soit joint à l'annexe 1.

Pardéfinition un projet ne peut pas être intégré aux opérations comptables constatées et ne peut donc pas être comptabilisé dans les comptes des copropriétaires.

Dès lors, il s'agit de présenter le résultat de l'exercice non réparti au sens comptable mais avec la simulation de sa répartition.

### b. Comment simuler la répartition ?

La plupart des logiciels comptables permettent désormais la simulation de répartition qui ne répartit pas dans les comptes des copropriétaires mais qui répartit juste dans une liste appelée «annexe 6» (ou autre appellation). Cette liste constitue la liste réglementaire des copropriétaires débiteurs et créditeurs.

Cette annexe fait généralement clairement apparaître les soldes avant et après répartition. La réglementation voulant «le projet d'état individuel» peut ainsi être considérée comme étant respectée mais les comptes des copropriétaires n'ont pas encore été mouvementés.

Certains praticiens estiment cependant qu'une simple liste ne saurait se substituer à un «*projet d'état individuel*» devant présenter le détail de la répartition avec les modes de calcul par clé des charges affectées. Rien n'empêche d'établir un état individuel de cette manière, certains logiciels comptables ont d'ailleurs cette fonction, sachant bien entendu qu'il doit être clairement indiqué qu'il s'agit d'une simulation sur le document que recevra chaque copropriétaire.

Le montant ainsi fictivement réparti reste dans un compte 450 'Syndicat de Copropriétaires' par exemple, dans un compte d'attente, ou mieux dans une ligne appelée «*solde d'exploitation*».

Ce n'est qu'une fois approuvé par l'assemblée générale que ce solde, éventuellement corrigé si l'assemblée générale en a décidé ainsi, sera effectivement réparti dans les comptes 450 des copropriétaires, et il sera alors exigible.

Précisons à toutes fins utiles que la solution technique (et réglementaire) de simulation permet de gérer facilement le problème du refus d'approbation des comptes : on reste en simulation et le résultat est ainsi «*gelé*», en attente d'une prochaine décision. La simulation permet aussi de repartir «*à zéro*» pour les comptes d'exploitation de l'exercice suivant, sans reprendre les provisions et charges de l'exercice précédent. Bien entendu ce résultat ne disparaît pas : il figure en attente.

### c. Deux réglementations contradictoires

Malheureusement, comme souvent en France, les ministères se réservant jalousement la «*propriété*» de «*leurs*» textes, le décret de 2010 ci-dessus (d'ordre public rappelons-le, s'agissant du décret d'application de la loi d'ordre public du 10 juillet 1965 pour la quasi-totalité de ses articles) a été pris sans modifier les textes connexes : autrement dit, le décret comptable de 2005 a été laissé en l'état. Or, il est «*écrasé*» par le décret de 2010 exigeant un «*projet d'état individuel*» de répartition.

En clair, depuis 2010 il doit être simulé une répartition (un projet), même si le texte de rang inférieur de 2005 continue à parler de répartition effective.

Un peu de mauvaise foi suffit à certains syndicats pour s'accrocher au texte de 2005, faisant fi du nouveau texte de 2010...

## 5. Nos propositions

### a. Vis-à-vis des copropriétaires

Si le syndic clôture d'autorité l'exercice et répartit les charges de celui-ci AVANT la décision de l'assemblée générale, il faut que l'assemblée émette une protestation qui sera actée au procès-verbal, et qu'elle n'hésite pas à exiger des corrections si besoin.

Une telle résolution serait rédigée de la manière suivante (c'est un exemple) :

«*L'Assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, exprime son désaccord quant à la répartition préalable du résultat de l'exercice par le syndic, non conforme au point II.5 de l'article*

*11 du décret du 17 mars 1967. Elle exige que le Syndic annule la facture X [éléments] et la facture Y [éléments]. Elle approuve en conséquence les comptes de gestion courante de l'exercice 2011 avec 200 000,00 € de charges nettes et 190 000,00 € de produits. L'insuffisance de 10 000,00 € sera exigible au jour de la présente assemblée.*».

Le syndic n'aura pas d'autre choix que de comptabiliser les corrections exigées sur l'exercice suivant (en charges ou produits exceptionnels) puisqu'il a déjà clôturé l'exercice et elles seront ainsi facilement identifiables et contrôlables par le conseil syndical.

### b. Vis-à-vis des syndicats

Trop de problèmes sont générés par des résolutions d'approbation de comptes totalement farfelues, où l'on approuve tout et n'importe quoi sauf l'essentiel : les montants des charges.

Il est nécessaire d'approuver des chiffres et non un concept. En conséquence, les résolutions doivent indiquer l'approbation d'un montant de charges défini (le réalisé) par rapport à un montant de produits défini également (le budget).

Il convient de voter dans des résolutions séparées les charges courantes d'une part et les travaux et opérations exceptionnelles d'autre part.

Ainsi, il ne peut prospérer de contestations sur les montants approuvés... tandis que l'approbation est circonscrite aux seuls comptes d'exploitation dûment chiffrés (charges et produits courants d'une part et exceptionnels d'autre part). L'approbation des autres comptes, tels que la trésorerie, les avances, les créances et les dettes, etc. n'a aucun sens tandis que, selon une jurisprudence constante, l'approbation des comptes n'emporte pas l'approbation de la répartition desdits comptes aux copropriétaires.

Bien évidemment, il appartient aux conseils syndicaux d'exiger la rédaction des résolutions comme indiqué... tout en précisant que le président de l'assemblée générale, qui ne peut pas être le syndic, a tout pouvoir pour modifier un projet de résolution du moment qu'il ne le dénature pas.

### c. Vis-à-vis des autorités de tutelle

Pour convaincre les syndicats de se plier à la réglementation de 2010 (simulation de la répartition), il faut apporter une modification réglementaire au décret comptable de 2005 afin de ramener celui-ci dans le chemin réglementaire du droit. Sept ans après sa parution, ce ne sera pas du luxe...

L'ARC a émis toute une série de propositions très précises pour modifier la réglementation comptable afin qu'elle soit améliorée sur ce point et sur de nombreux autres, tout en restant opérationnelle bien entendu. Ces propositions ont été adressées aux ministères concernés.

La balle est désormais du côté de la Commission Relative à la Copropriété...

## Plomb dans l'eau : ne cédez ni au chantage ni à la désinformation

En 2013 les mauvais syndics et les «plombiers» vont tenter de vous faire voter des devis coûteux de changement de canalisations en plomb :

- «Vous devez supprimer toutes vos canalisations en plomb», diront-ils.  
C'est FAUX ? il n'y a AUCUNE obligation.
- «Vous risquez des amendes ou des procès», diront-ils.  
C'est FAUX, également.

Rappelez-vous : le risque sanitaire dans les régions où l'eau est normalement calcaire est NUL.

Voici un mode d'emploi que nous vous suggérons de mettre en place avec votre syndic.

### Plomb dans l'eau : La bonne méthode

1. Vérifier auprès du service des eaux que tous les branchements en plomb ont été changés dans la zone. Obtenir l'analyse de l'eau livrée au pied de l'immeuble. Si les branchements n'ont pas été changés, attendre qu'ils le soient pour agir dans l'immeuble
2. Pour les immeubles construits entre 1960 et 1995, demander au plombier de l'immeuble en quels matériaux sont faites les canalisations (a priori elles sont rarement en plomb !).
3. Rappeler au syndic qu'il ne doit pas se contenter d'un simple accord du conseil syndical sur d'éventuelles propositions d'études mais qu'il faut qu'il les fasse obligatoirement voter en assemblée générale.
4. S'assurer que les prélèvements d'eau pour l'analyse du taux de plomb sont effectués à des moments «normaux» (ni en période creuse ; ni en août...) et, de préférence, par des entreprises référencées ARC loyales.
5. Si le taux de plomb dans l'eau est supérieur à 25 mg, proposer des devis pour commencer à traiter les problèmes à la prochaine assemblée générale.
6. Si le taux de plomb dans l'eau est inférieur à 25 microgrammes par litre, informer les copropriétaires et leur proposer d'établir un plan progressif de suppression des canalisations étalé sur plusieurs années.
7. Si le taux est inférieur à 15 microgrammes (norme applicable en Amérique du Nord), en rester là, sauf si le réseau est fuyard.
8. Solliciter au moins trois plombiers, dont un qui sera proposé par le conseil syndical.
9. Demander au syndic de procéder - face à des assemblées générales rétives à engager des travaux alors que le taux est inférieur à 25 microgrammes - à aucune pression destinée à emporter l'adhésion des copropriétaires et, en particulier, ne pas faire état de sanctions pénales ou judiciaires purement illusoires.
10. Au cas où, malgré tout, le syndic voudrait décharger sa responsabilité, faire voter la résolution suivante : « L'assemblée générale, dûment informée par le syndic des obligations légales applicables au 25 décembre 2013 en matière de plomb dans l'eau, mais considérant que cette obligation est inutilement contraignante et que le taux actuellement constaté de ..... ne pose AUCUN problème de santé ni ne peut en poser, décide en toute connaissance de cause de ne procéder pour le moment à aucun travaux de changement de canalisations au plomb ».

## Mise en concurrence des contrats d'assurances : amélioration du dispositif de l'ARC

Il y a quelques mois déjà, nous avons été informés que la mise en concurrence dans le monde des assurances était biaisée.

Comment ? Du fait d'une incroyable pratique qu'appliquent TOUTES les compagnies.

- Si vous vous adressez à trois courtiers ou agents d'assurance pour qu'ils vous obtiennent le meilleur prix auprès des diverses compagnies, il faut savoir que les compagnies ne répondront qu'à celui qui les aura saisies en premier.
- Ainsi, même si le deuxième courtier ou agent aurait pu obtenir un meilleur prix (en raison de son professionnalisme ou d'accords passés avec la compagnie) il ne peut le faire.
- Et ceci même s'il s'agit d'un agent général d'une compagnie qui s'adresse à SA compagnie.

Pour court-circuiter ce dispositif généralisé, mais anticoncurrentiel, nous avons donc, à l'ARC, mis au point un nouveau système :

1. nous avons référencé des courtiers ;
2. nous avons référencé des agents généraux ;
3. nous avons rédigé une convention qui organise la collaboration entre les courtiers et les agents généraux ;
4. nous avons imposé aux courtiers qu'ils ne sollicitent pas les compagnies couvertes par un agent général ;
5. nous avons imposé aux cabinets d'assurance une meilleure transparence au profit du responsable de copropriété pour disposer des informations liées à la déclaration effective du sinistre et de sa prise en charge.

Ainsi nos adhérents pourront faire jouer une vraie concurrence.

Tout ceci est expliqué sur notre site COPRO-DEVIS, accessible aux adhérents collectifs.

## La comptabilité n'est plus un souci pour le syndic bénévole : la solution arc

De plus en plus de conseillers syndicaux sont tentés de devenir syndic bénévole ; ils s'aperçoivent que leur syndic professionnel en fait de moins en moins, ce qui les oblige à en faire de plus en plus. C'est donc légitimement qu'ils envisagent la gestion directe.

Mais pour beaucoup d'entre eux, la comptabilité de leur copropriété reste un frein : n'étant pas comptables de formation, les obligations du décret comptable leur paraissent insurmontables. L'ARC a donc mis en place un véritable «arsenal» permettant aux syndics bénévoles d'aborder en toute quiétude cet obstacle.

À ce propos, vous pouvez contacter la coopérative de l'ARC : COPROPRIÉTÉ SERVICES au 01 40 30 42 82 afin d'être informés sur les services dédiés à l'assistance comptable des syndics non professionnels.

Néanmoins, nous souhaitons mettre en avant la solution du logiciel **simply syndic**, développé par l'ARC, en partenariat avec une société d'édition de programmes spécialisés en copropriété. Pourquoi ? Car nous préférons mettre en avant les solutions qui rendent autonome l'adhérent plutôt que de promouvoir des solutions d'assistance.

Pour la réalisation du logiciel, l'ARC a pris en compte les éléments suivants :

- ✎ Les syndics bénévoles ont pour certains des connaissances limitées en comptabilité.
- ✎ Les syndics bénévoles ne savent pas reprendre les comptes de leur copropriété.
- ✎ Les syndics étant bénévoles veulent des solutions simples et automatiques leur dégageant du temps.
- ✎ Les syndics bénévoles ne sont pas hermétiques à se former si nécessaire.
- ✎ Les syndics bénévoles ont peur d'investir dans un logiciel coûteux alors qu'ils ne savent pas forcément s'ils pourront l'utiliser efficacement.

C'est donc en partant de ces questions et inquiétudes que l'ARC a conçu un logiciel mais aussi «un service» adapté aux syndics bénévoles.

### I. Un logiciel qui répond aux attentes du syndic non professionnel

Le logiciel a été conçu pour que l'utilisateur puisse passer des écritures comptables sans forcément maîtriser le concept de «nomenclature comptable» ou de «partie double». Les principales écritures se génèrent automatiquement grâce à un système didactique.

C'est le cas des :

- ✎ enregistrements de factures et règlements ;
- ✎ enregistrements des salaires et règlements ;
- ✎ appels de fonds et règlements ;
- ✎ virements bancaires de compte à compte ;
- ✎ écritures de loyers perçus, d'indemnités d'assurances ou des produits financiers ;
- ✎ enregistrements d'encaissement de recette ;
- ✎ gestions des compteurs d'eau ;
- ✎ gestion des travaux terminés et non terminés ;
- ✎ répartition des charges et des produits en fin d'exercice comptable ;
- ✎ édition des annexes comptables.

À tout moment, l'utilisateur peut revenir sur une écriture pour la corriger, la modifier ou encore l'annuler.

Grâce à ce système, le syndic est **AU-TO-NOME**. Il est en mesure de tenir une comptabilité à jour et d'éditer l'ensemble des documents comptables, y compris ceux à fournir obligatoirement avec la convocation d'assemblée générale.

### II. Une offre sans surprise qui répond aux inquiétudes du syndic bénévole ou au futur syndic non professionnel

Pour les conseillers syndicaux, qui n'osent pas encore franchir le pas, ou les syndics bénévoles encore réticents, le logiciel est téléchargeable gratuitement en version de démonstration pendant 30 jours sur le lien suivant :

<http://www.logia.fr/SIMPLYSYNDIC.EXE>

Le prix du logiciel a été étudié pour que les petites copropriétés puissent avoir accès à ce produit. À titre d'information, pour dix lots, le coût du logiciel s'élève à 230 €. L'acquisition du logiciel est définitive. Il n'y a donc pas d'abonnement à repayer chaque année. L'utilisateur peut bénéficier d'une maintenance pour un coût étudié pour les petites copropriétés. À titre d'exemple, pour dix lots, le coût annuel est de 150 €.

Malgré cette offre sans surprise, l'ARC a voulu aller encore plus loin pour rassurer les habitants ! C'est donc en toute transparence qu'elle a négocié avec l'éditeur du logiciel, la possibilité pour l'utilisateur de rendre dans un délai de 6 mois le logiciel contre un remboursement de 50 % du logiciel. Comme vous le voyez, nous avons confiance en nous comme en vous.

### III. Des aides complémentaires pour prendre en main le logiciel

Un des problèmes les plus importants que rencontrent les syndics bénévoles lorsqu'ils sont élus est la reprise comptable. Cela est d'autant plus compliqué lorsque cela se passe en cours d'année. Voilà pourquoi, l'ARC propose à ceux qui le souhaitent la possibilité de configurer à leur place le logiciel :

- ✎ inscription des copropriétaires ;
- ✎ enregistrement des lots ;
- ✎ enregistrement des millièmes et des clés de répartition ;
- ✎ aide à la constitution des budgets prévisionnels ;
- ✎ reprise des «à nouveaux», etc.

Le syndic bénévole aura donc à sa disposition un logiciel prêt à l'emploi dans lequel il suffira de rentrer les données comptables du quotidien.

### IV. Possibilités de suivre des sessions de formation

Au-delà de l'exploitation du logiciel se pose la question de la «lecture» des documents comptables générés par le logiciel (grand-livre, balance, annexes comptables) et la maîtrise de certaines techniques comptables simples à connaître.

L'ARC propose donc aux utilisateurs de **simply syndic** la possibilité de suivre une formation. À travers cette information, ils apprendront à utiliser de façon optimale le logiciel ainsi que l'ensemble des manipulations permettant d'être autonome dans la gestion comptable de leur copropriété.

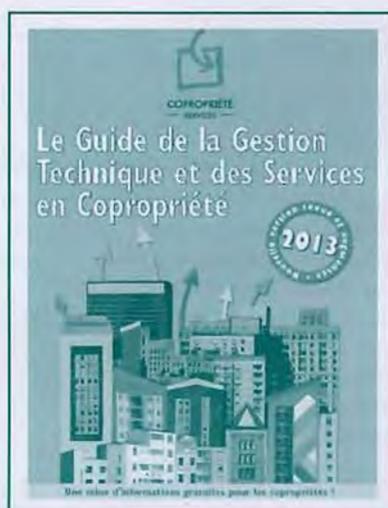
# «Le guide gratuit 2013 indispensable de la Gestion technique et des services en Copropriété»

Le «Guide 2013 de la gestion technique et des services» est sorti à l'occasion de notre Salon «indépendant» (24 et 25 octobre 2012).

Il fait 256 pages en format 21 x 29,7cm. Il est gratuit.

Vous pouvez venir le chercher à l'ARC ou vous le faire expédier par la Poste moyennant 5 € pour les frais de port.

Ce guide est indispensable pour mieux gérer sa copropriété. En voici le sommaire :



## PARTIE I : LES SERVICES RÉSERVÉS AUX ADHÉRENTS COLLECTIFS

- Les permanences techniques gratuites
- Assistance aux contrôles des comptes et de la gestion
- Groupement d'achat
  - Les produits et matériels d'entretien
  - Comment choisir vos lampes
  - Les containers
  - La négociation du prix du fioul
- Les outils informatiques
  - COPRO-NET
  - COPRO-DEVIS et la gestion
  - UNARCOM et la gestion
  - OSCAR : le comparateur des charges de copropriété
  - Suivi des comptes de la copropriété : COPRO-AUDIT
  - COPRO-PLAN
- Guides thématiques et contrats-types
- Assistance comptable aux syndicats « bénévoles »
- Assistance à l'établissement des paies
- Audits et diagnostics négociés pour nos adhérents
  - Assistance à la mise en place et à la réalisation d'un «audit global partagé»
  - Les dix séries de contrôle nécessaires pour bien analyser les comptes et la gestion de sa copropriété

- Le carnet d'entretien de la copropriété

## PARTIE II : COMMENT MIEUX GÉRER LES CONTRATS DE MAINTENANCE ET LES TRAVAUX ?

- Contrats de maintenance et d'entretien : comment et quoi (re)négocier ?
  1. Faire le recensement de tous les contrats et en obtenir un exemplaire
  2. Faire une première analyse et un premier balayage des contrats
  3. Comment lire un contrat de façon approfondie
  4. Comment renégocier un contrat
  5. Les deux «logiques» des entreprises à l'œuvre dans les contrats
  6. Les différents types de situations rencontrées
  7. Les objectifs de la copropriété pour bien négocier
  8. Points à contrôler ou à faire inscrire dans un contrat
  9. Prévoir un bordereau de prix pour les travaux non compris dans le contrat
  10. Maîtriser les augmentations annuelles
  11. Mettre en place des outils simples de suivi et de contrôle
  12. Prévoir des pénalités pour non-respect du contrat
  13. La gestion des petits travaux
  14. Obtenir des devis et des factures détaillés
  15. Contrôler les heures facturées et les prix unitaires de la main-d'œuvre
  16. Faire du gardien un partenaire
  17. Contrôler les prix unitaires des fournitures
  18. Rechercher soi-même des entreprises
  19. Obliger son syndic à régler rapidement les entreprises
  20. Disposer d'un vrai carnet d'entretien : le carnet d'entretien programmatique
- Les boîtes aux lettres
  - La conformité aux normes
  - L'accessibilité
  - La signalisation
  - Les autres critères de choix
- Gros travaux : généralités
  - Le plan pluriannuel de travaux et son volet énergétique
  - Le fonds travaux ou comment financer les travaux «doucement mais sûrement»
  - La maîtrise d'œuvre des gros travaux en copropriété
  - Le coordonnateur de sécurité
- Gros travaux
  - Réfection d'une cage d'escalier
  - Réfection d'une toiture
  - L'imperméabilité des façades

### PARTIE III : ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET DE FLUIDES

- Chauffage et ECS (Eau Chaude Sanitaire)
- Faire des économies d'énergie tout en améliorant son confort
- S'auto-former à la maîtrise de l'énergie
- Les mesures simples pour faire des économies d'énergie et optimiser la gestion de votre chaufferie
- Les travaux ambitieux d'économies d'énergie : Objectif Grenelle
  - Règlementations
  - Les aides et les subventions
- Le marché de l'énergie : tarifs réglementés et déréglementés
- Les économies d'énergie
  - Les fenêtres isolantes
  - Les répartiteurs des frais de chaleur
  - Isolation thermique par l'extérieur
- Le chauffage urbain
  - Capteurs solaires et copropriété
  - Comment bien utiliser l'aide d'un thermicien indépendant ?
  - Les robinets thermostatiques
  - La VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)
  - Electricité : limiter les consommations
- L'eau
  - Les compteurs d'eau
  - Les contrats de comptage d'eau
  - La maîtrise de l'eau : un éco-bilan indispensable
  - Les fuites
  - L'individualisation des contrats d'eau
  - Traitement de la corrosion des réseaux

### PARTIE IV : COMMENT GARANTIR LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ EN COPROPRIÉTÉ

- Sécurité incendie
  - Les extincteurs
  - Les blocs d'éclairage de sécurité
  - Les systèmes de désenfumage
  - Les plans d'évacuation « incendie »
  - Le DAAF (DéTECTeur Autonome AVertisseur de Fumée)

- Sécurité des biens et des personnes
  - Le contrôle d'accès
  - Les portes blindées
  - Vidéosurveillance dans les immeubles
- Ascenseur et portes automatiques
  - Ascenseur : nouveau contrat
  - Contrat d'entretien des ascenseurs : un décret important qui va permettre d'améliorer les contrats, à condition de les négocier
  - Contrôle technique obligatoire des ascenseurs : mode d'emploi
- Les portes automatiques de garages
- La mise en sécurité électrique
- La santé dans l'habitat
  - L'amiante et les matériaux contenant de l'amiante (recherche et suivi)
  - C.R.E.P. Peinture au plomb et copropriétés : éviter les pièges
  - Le plomb dans l'eau
  - Les légionnelles en copropriété
  - Point sur les diagnostics obligatoires
  - Le nettoyage des vide-ordures
  - Le traitement contre les graffitis
  - Le traitement contre les blattes
  - La lutte contre les termites
  - Le traitement contre les rats et souris

### PARTIE V : RÉCEPTION INTERNET, TÉLÉVISION - CÂBLE / SIGNALISATION

- La fibre optique en 17 questions
- La signalétique dans les immeubles d'habitation

### PARTIE VI : Les assurances

Disponible à l'ARC gratuitement (vous pouvez venir le chercher) ou par voie postale moyennant 5 € pour les frais d'expédition (n'oubliez pas de mentionner votre adresse exacte).

ARC – 25-31, rue Joseph Python  
75020 PARIS

## Les guides fin 2012 de l'ARC à 2 €

Voici nos derniers guides à 2 €.

- Contrat de syndic : comment bien le négocier
- Copropriété : les impayés en 25 questions
- Analyse des comptes : les 25 premiers gestes
- Comment je suis devenue syndic bénévole

2 € + 2 € de frais d'expédition, à moins que vous ne veniez les chercher à l'ARC, bien sûr...

## CELEBRATION DES 25 ANS DE L'ARC : l'heureux gagnant du « Voyage au Québec » est un adhérent collectif

Dans le cadre de la célébration de ses 25 ans de soutien actif aux copropriétaires et aux copropriétés, l'ARC a organisé un tirage au sort, dont le premier prix était un voyage au Québec d'une semaine pour deux personnes.

Le tirage a eu lieu le jeudi 25 octobre 2012 à 17h30, au moment de la clôture du « Salon Indépendant de la Copropriété 2012 » qui s'est tenu cette année à l'espace Charenton dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

L'heureux gagnant du voyage d'une semaine pour 2 personnes dans la belle province du Québec est le Président du conseil syndical d'une copropriété du Val de marne adhérente à l'ARC depuis 2003 et comprenant 54 appartements.

Notre adhérent est président du conseil syndical depuis 2000. Il a eu l'occasion à plusieurs reprises de faire appel à l'ARC pour des conseils juridiques, le contrôle des comptes

de la copropriété ainsi que pour l'actualisation du règlement intérieur.

Au cours de son périple au Québec, il aura l'occasion de rencontrer plusieurs responsables de copropriété québécois, et en particulier ceux qui ont participé au colloque du 17 octobre 2012 sur « La Copropriété dans 25 ans », et établira un rapport sur les pratiques de nos amis québécois concernant les sujets d'actualité : le fonds travaux, le carnet d'entretien, le compte séparé...

Outre cet heureux gagnant, les autres lauréats, du 2<sup>ème</sup> au 100<sup>ème</sup>, ont gagné un guide ABC (Amélioration technique des Bâtiments Collectifs) d'une valeur de 49 €. La liste des gagnants est disponible sur le site internet de l'ARC [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr) ou auprès de l'accueil de l'ARC.

L'ARC remercie tous les adhérents qui ont contribué activement à la réussite de la célébration de ses 25 ans.

## 43 guides gratuits

Saviez-vous qu'il y avait 43 guides gratuits (et à jour) disponibles sur le site de l'ARC (zone accessible à tous ou zone adhérents) ?

Vous ne nous croyez pas et vous avez raison. Ces guides traitent de tous les sujets, à savoir :

1. LE DROIT DE LA COPROPRIETE
2. LA MAITRISE DES CHARGES ET PETITS TRAVAUX
3. LES GROS TRAVAUX EN COPROPRIETE
4. LE CONSEIL SYNDICAL
5. LES COMPTES ET LE CONTROLE DES COMPTES
6. LE SYNDIC
7. LA GESTION DU PERSONNEL
8. LE SYNDIC BENEVOLE - L'ASL
- LES ECONOMIES D'ENERGIE, D'EAU, D'ELECTRICITE
10. LES ASSURANCES
11. LES EQUIPEMENTS - SECURITE
12. DIVERS



Sur ces 43 guides, 25 sont accessibles à tous et 19 sont réservés aux seuls adhérents collectifs. Vous en trouverez la liste complète à l'adresse suivante sur notre site :

<http://www.unarc.asso.fr/site/guides/guides.htm>

## Économies d'eau en copropriété : une expérience efficace et entièrement gratuite

Comme vous le savez, le poste de l'eau représente une part importante dans les charges des copropriétés. Ceci est dû aux surconsommations d'eau associées à l'augmentation du prix de l'eau. Rappelons que les charges liées à l'eau comprennent à la fois l'eau froide et l'eau chaude qui nécessite l'apport de l'énergie, dont le coût complet peut atteindre jusqu'à 15 à 20 € par m<sup>3</sup> d'eau chauffée.

Pour économiser l'eau, faire baisser ainsi les charges et en plus préserver cette ressource naturelle qui se raréfie, il faut donc agir efficacement sur la consommation d'eau. Pour cela, il existe des équipements dits : «hydro-économés» simples («hydro» veut dire «eau» en grec), à installer au niveau des robinets et des douches par exemple afin de réaliser d'importantes économies d'eau. Mais ces équipements sont encore souvent méconnus en copropriété.

C'est pourquoi l'ARC, dans le cadre d'une action pilote lancée avec Eau de Paris, souhaite tester l'efficacité de la mise en place de ces équipements hydro-économés dans les copropriétés. Cette expérience concerne exclusivement les copropriétés parisiennes adhérentes à l'ARC. Les équipements seront fournis gratuitement par la société EQWERGY.

Nous vous rendrons compte de cette expérience très intéressante le plus vite possible.

## Actualités des régions

Révision de la loi de 1965, une contribution très intéressante de l'ASIB-UNARC.

L'ASIB-UNARC est l'association régionale membre de l'UNARC qui a en charge la Région Alsace-Lorraine.

La contribution de l'ASIB est très intéressante pour au moins deux raisons :

- l'ASIB fait vraiment le tour de TOUS les problèmes actuels de la copropriété (tour «épuisant» d'ailleurs tant ses problèmes sont nombreux) ;
- l'ASIB part des problèmes du «terrain».

Découvrez cette contribution en recopiant le lien :

<http://www.unarc.asso.fr/site/actual/actudumo/1012/1965.htm>

ou plus simplement en tapant ASIB sur le moteur de recherche du site [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

Nouveau : L'ARC Nantes Atlantique invite les adhérents de toutes les associations UNARC à assister aux formations qu'elle organise sur Nantes et sur Vannes (dans la limite des places disponibles et sur inscription préalable par e-mail à [arcna@laposte.net](mailto:arcna@laposte.net)).

Vous trouverez le programme des formations sur [www.arcna.fr](http://www.arcna.fr).

## La Présidente de l'UNARC, Ketty EVEN a passé le «témoin».

Ketty EVEN, Présidente d'ARC-Vam était aussi présidente de l'UNARC. Souhaitant se consacrer d'avantage à sa région, elle a passé la main.

La Présidente «intérimaire» élue par le Bureau de l'UNARC est Marie Noëlle AMBLÉS, membre du Conseil d'Administration de l'ARC.

Merci à Ketty EVEN pour son travail au service des copropriétaires, des régions et de l'UNARC et bienvenu à Marie Noëlle AMBLÉS.

## Formation : « Devenir syndic bénévole et optimiser sa gestion »

Séance n° 1 : « Comment devenir syndic bénévole ? »

Mercredi 6 Février 2013 de 18h à 21h, à l'ARC : Animé par Albin PHILIPPS

Programme : application du règlement de copropriété, analyse d'un contrat de syndic et d'une convocation, rôle du conseil syndical, ouverture d'un compte bancaire séparé.

Séance n°2 : « Au cœur d'une copropriété »

Samedi 2 mars 2012 de 14h à 18h, sur site : Animé par Dominique SEVRAY

Rendez- vous sur un immeuble (métro «*Marcel Sembat*» ligne 9 Boulogne Billancourt) pour une formation de 4 heures in situ.

Programme : visite guidée des éléments d'équipements communs, présentation des outils de gestion (techniques, prévisionnels, carnet d'entretien, tableaux de bord), analyse de cas pratiques, bilan énergétique et travaux d'économies d'énergie.

Séance n°3 : « Perfectionnement juridique et comptable » :

Mercredi 27 mars 2012 de 18h à 21h à l'ARC : Animé par Albin PHILIPPS

Au programme : gestion d'un impayé, gestion d'un sinistre (dégâts des eaux), renseignement d'un état daté et traitement d'une vente, contentieux, analyse des annexes comptables.

Séance n°4 : « Mise en situation : simulation d'une assemblée générale », à l'ARC : Animé par Albin PHILIPPS et Dominique SEVRAY

Mercredi 10 avril 2012 de 18h à 22h.

Au programme : Vous participerez à une assemblée générale «*de mise en situation*» au cours de laquelle vous proposerez votre candidature de syndic bénévole et essayerez d'évincer le syndic en place. Simulation de remise des archives en fin de séance.

**Une formation complète, entièrement dédiée aux syndics non professionnels en 4 séances pour seulement 129 €**

Bulletin d'inscription : « Devenir syndic bénévole et optimiser sa gestion » à retourner à ARC, 27, rue Joseph Python, 75020 ou par email : à l'attention d'Albin PHILIPPS [albin.philipps@unarc.asso.fr](mailto:albin.philipps@unarc.asso.fr)

Nom / Prénom :

N° Adhérent :

Adresse de votre copropriété :

Email : @

Téléphone :

A nous retourner avec le règlement des frais d'inscription de 129 € par chèque à l'ordre de l'ARC

À noter : vous pouvez utiliser votre D.I.F. pour cette formation. Parlez-en avec votre employeur.

# Formations sur PARIS

29, rue Joseph Python - 75020 PARIS - de 18 h 30 à 21 h 30

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
Comment et pourquoi modifier son règlement de copropriété	Nadia GUEBLI	JEUDI 3 JANVIER
Le contrôle d'accès (vigik , interphonie ...)	Frédéric SANTO	JEUDI 10 JANVIER
Assemblée Générale (ordre du jour, tenue/déroulement, procès-verbal)	Véronique CHAUSSOY	JEUDI 17 JANVIER
L'assurance en copropriété, comment ça marche ? (envoyez vos questions à Mme DUCHAUSSOY Conseil d'Administration de l'ARC)	Renaud GUIBAL	JEUDI 24 JANVIER
La fibre optique	Alain MOUSSARIE	JEUDI 31 JANVIER
Comment préparer le contrôle de compte en fin d'exercice	Emile HAGEGE	JEUDI 7 FEVRIER
Vente de parties communes (modalités pour)	Emmanuel JAUNNEAU	JEUDI 14 FEVRIER
Audit partagé, Audit énergétique, BIC (bilan initial de copropriété) et Grenelle	Renaud DHONT	JEUDI 21 FEVRIER
Le recouvrement des charges	Christophe GRAND	JEUDI 28 FEVRIER
Devenir syndic bénévole : Pourquoi et comment ?	Albin PHILIPPS	JEUDI 7 MARS
L'assurance en copropriété, comment ça marche ? (envoyez vos questions à Mme DUCHAUSSOY Conseil d'Administration de l'ARC)	Cabinet PLASSE	JEUDI 14 MARS
Economies d'énergie : Comment faire baisser vos charges de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire	Julien ALLIX	JEUDI 21 MARS
Le conseil syndical (droits et obligations)	Véronique CHAUSSOY	JEUDI 28 MARS
La fibre optique	Alain MOUSSARIE	JEUDI 4 AVRIL
Les obligations du syndic	Patrick POLLANTRU	MERCREDI 10 AVRIL
Quels sont les outils de gestion pour le syndic bénévole ?	Albin PHILIPPS	JEUDI 18 AVRIL
La convention collective des gardiens et employés d'immeuble. 1 <sup>ère</sup> partie : « Comment s'applique-t-elle ? »	Samy AMAR	JEUDI 25 AVRIL

(X) merci d'adresser vos questions à l'attention de Madame DUCHAUSSOY, sous référence « soirée assurance »

**Les formations ont lieu au  
29, rue Joseph Python de 18 h 30 à 21 h 30**

Inscription par écrit. Joignez votre numéro d'adhérent et vos coordonnées téléphoniques

**ATTENTION annulation en cas de grève des transports !**

Édité par © ARC

Association des Responsables de Copropriété, loi 1901 : 29, rue Joseph Python, 75020 PARIS

Directeur de la publication : Fernand Champavier - Directeur de rédaction : Bruno Dhont

Imprimeur : SPRINT COLOR, 59 avenue du Général de Gaulle, 94700 Maisons-Alfort

Dépôt légal : Janvier 2013 - ISSN : 1274-1221

Le numéro : 5,00 € - Abonnement annuel : 20 € (4 numéros)