

La Revue de l'ARC et de l'UNARC

Associations des Responsables de Copropriété

N°100

2e trimestre 2013

DOSSIER SPÉCIAL

La loi DUFLLOT sur les syndicats et la copropriété :

présentation, commentaires, propositions et contre-propositions

100 idées pour mieux vivre en copropriété

Encart spécial

NOUVEAUTÉS

- ▶ Une assurance de protection juridique bien négociée par l'ARC (page 28)
- ▶ Un accord-cadre négocié par l'ARC sur la location-relève des compteurs d'eau (page 19)

ENQUÊTES

- ▶ Enquête sur les honoraires de syndic en cas de travaux (page 16)

APPEL AUX ADHÉRENTS

- ▶ Campagne OSCAR 2013 : faire encore mieux ! (page 31)

PARTENARIATS

- ▶ Un partenariat avec PAP sur « l'étiquette charges » (page 34)

CONSEILS

- ▶ Comment échapper aux mauvais audits énergétiques ? (page 30)



UNARC



l'abandon de créances. Ceci forcera les fournisseurs à agir vite, donc aura une fonction « **préventive** ».

- c) Nous avons aussi souligné le problème de fond constitué par le fait que les juges nommaient comme « **mandataire ad hoc** » des administrateurs judiciaires tout à fait incapables de remplir leur mission de façon satisfaisante.

L'ARC a d'ailleurs fait une proposition très concrète et très opérationnelle pour mettre en place sans tarder une **qualification** reconnue permettant une inscription sur les listes des experts auprès des Cours d'Appel.

Cette proposition fera l'objet d'un dossier spécial de l'ARC qui sera bientôt disponible.

II. Sur le triptyque : diagnostic global, plan travaux, fonds travaux obligatoire

- Sur le fonds travaux obligatoire attaché au lot, nous avons réaffirmé notre adhésion totale.
- Nous avons cependant regretté de constater que certaines associations visiblement peu au fait des vrais problèmes de copropriété se refusaient à adhérer à cette mesure indispensable et très sociale, comme le prouve d'ailleurs l'adhésion de la Fondation Abbé Pierre à cette proposition.
- Nous pensons cependant qu'il ne faut pas imposer immédiatement la mise en place de diagnostics globaux obligatoires ni de plans pluriannuels de travaux.

Cela doit être, dans un premier temps, facultatif, sachant que cette double obligation pourrait s'imposer dans un deuxième temps, comme cela a été le cas au Québec.

- **En somme** : on instaure le fonds travaux obligatoire dans un premier temps, ce qui permet d'initier une autre dynamique et on rend ensuite obligatoires le diagnostic ainsi que le plan.

III. Proposition alternative : réformer l'arrêté sur le « carnet d'entretien » pour préparer l'audit global technique

- Plutôt que de repartir de zéro - comme on a malheureusement tendance à le faire trop souvent - nous suggérons au ministère :
 1. de réformer l'arrêté sur le « **carnet d'entretien** » issu de la loi SRU ;
 2. de transformer ce carnet (qui aujourd'hui ne sert à **RIEN** car trop simplifié) en vrai « **carnet de gestion et d'entretien** » préalable à l'audit global technique.

Nous allons proposer un carnet-type qui permettra :

- de donner la carte d'identité de la copropriété et de ses équipements ;
- de recenser l'historique des interventions qui ont eu lieu dans une copropriété (bâti et équipements).

À noter que la fiche « **synthétique** » voulue par le ministère à juste titre, sera un simple résumé de ce carnet, très simple à établir et à mettre à jour.

3. L'audit technique futur voulu par le ministère sera ainsi non seulement préparé par la copropriété, mais pourra être beaucoup plus rapide à faire et moins coûteux.

4 PROPOSITIONS CONCERNANT LE TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS TRÈS DÉGRADÉES

PRÉSENTATION DES POINTS ESSENTIELS DU PROJET

- Le projet vise d'abord à améliorer l'apurement progressif des dettes d'un syndicat de copropriétaires reconnu « **en difficulté** ».
- Le projet vise ensuite à proposer des dispositifs nouveaux d'intervention dans les copropriétés **TRÈS** dégradées.

NOS RÉACTIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS

I. Sur l'amélioration de l'apurement des dettes

- Nous sommes évidemment très sensibles à l'amélioration des dispositifs proposée par le projet.
- Nous sommes cependant contre le fait que des copropriétaires qui ont payé régulièrement leurs charges et ont été victimes soit de mauvais payeurs, soit des syndics incompetents ou indelicats, aient à rembourser - même sur cinq ans - des dettes dont ils ne sont pas responsables et alors même que les fournisseurs concernés n'ont **RIEN** fait.

- C'est pourquoi nous demandons que le juge puisse prononcer l'abandon de créance à l'encontre de sociétés ou fournisseurs qui n'auront pas utilisé la « **procédure d'alerte** » prévue par l'article 29-1-A, comme nous l'avons déjà vu plus haut (point 3, I, b de cette note).

II. Le projet propose deux nouvelles procédures.

- a) Une administration provisoire renforcée avec possibilité de contrat de travaux longue durée signé avec un organisme HLM ;
- b) Le démembrement de la propriété en parties privatives/parties communes et, là encore, des travaux réalisés sur parties communes par un organisme HLM,

Sur ces dispositifs, nous avons exprimé notre profond scepticisme, ceux-ci s'apparentant plus à des soins

palliatifs coûteux qu'à une opération de redressement de la copropriété.

En effet, qu'il s'agisse du « **contrat longue durée** » ou de l'intervention sur parties communes par un organisme HLM nous risquons d'avoir le schéma suivant :

- fuite des derniers propriétaires occupants solvables ;
- réalisation simplement de travaux minimum ;
- constitution, de fait, d'unités de logements très sociaux et très difficiles à gérer dans des quartiers déjà défavorisés, sans que les organismes HLM aient les moyens et les pouvoirs d'une gestion vraiment adaptée.

Nous proposons des solutions alternatives qui associent davantage les habitants (au lieu de les mettre sous tutelle) et aboutissent à une requalification réelle des bâtiments ou à leur démolition-reconstruction par le biais de coopératives.

5 PROPOSITIONS CONCERNANT L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

PRÉSENTATION DU PROJET

La ministre reprend l'idée du rapport BRAYE qui veut instituer un fichier central d'identification et de suivi des copropriétés, y compris au niveau financier pour pouvoir détecter en temps réel les « **dérives** » et les traiter.

NOS RÉACTIONS

- Autant nous sommes favorables à une immatriculation des copropriétés permettant d'identifier leurs caractéristiques principales (date de construction, nombre de lots principaux et types de lots, nom et coordonnées du syndic...), autant nous avons déclaré notre hostilité totale à la création d'une obligation de publier des comptes et d'une traçabilité de la vie des copropriétés via un fichier central très dangereux.
- Si l'idée de ce fichier permettant le repérage des copropriétés est pleine de « **bonnes intentions** » (comme l'enfer, qui en est pavé...), elle est à la fois coûteuse, difficile à mettre en œuvre, dangereuse et peu utile, **car il y a d'autres moyens beaucoup plus efficaces pour faire le repérage des copropriétés fragiles.**

Ces moyens reposent :

- sur la mise en place partenariale d'Observatoires locaux des copropriétés ;

- sur la mise en place - au sein de ces Observatoires - d'un Observatoire des charges ;
- surtout sur une utilisation renforcée de la procédure d'alerte (grâce aux fournisseurs, aux collectivités, aux syndicats, aux copropriétaires eux-mêmes) comme nous le proposons.

• La méthode que nous préconisons est doublement préférable, car la phase de repérage active (et non passive) telle que nous la concevons est déjà - en soi - le début du traitement via la prise de connaissance et la mobilisation **locale** qu'elle requiert (collectivités, associations, syndicats, copropriétaires, etc.).

- Naturellement nous sommes tout à fait prêts à en discuter avec Monsieur BRAYE et les responsables de l'ANaH. ■



CENT IDÉES POUR MIEUX VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

Pour notre numéro 100 nous vous proposons 100 idées qui vont sans doute vous permettre de « mieux vivre en copropriété ».

Ce document est aussi disponible sur notre site Internet (tapez : « Cent idées » sur le moteur de recherche) ; n'hésitez pas à le diffuser largement autour de vous.

LES GRANDS CHANGEMENTS QU'IL FAUT OBTENIR

- ▶ augmenter les possibilités de délégation de pouvoir au conseil syndical sous contrôle de l'assemblée générale ;
- ▶ supprimer la possibilité de toute dérogation au compte séparé ;
- ▶ mettre en place un Plan d'Épargne Copropriété (PEC) sur le modèle du Plan d'Épargne Logement (PEL) ;
- ▶ créer un fonds travaux, même modeste, dans toutes les copropriétés ;
- ▶ pouvoir saisir une instance de conciliation paritaire (syndics/copropriétaires) en cas de faute commise par un syndic et - au-delà - une instance disciplinaire également paritaire ;
- ▶ pouvoir obtenir l'annulation des clauses illégales d'un contrat de syndic grâce à l'action de groupe ;
- ▶ introduire la possibilité d'abandon de créances sous contrôle judiciaire pour les copropriétés reconnues en difficulté ;
- ▶ introduire des sanctions pour les syndics qui font intervenir des sociétés dans lesquelles ils ont des intérêts (eux ou un membre de leur famille) sans autorisation préalable expresse des assemblées générales ;
- ▶ doter le conseil syndical de la personnalité morale ;
- ▶ immatriculer les copropriétés pour mieux les connaître et les identifier.

AMÉLIORER CE QUI EXISTE

- ▶ réformer l'arrêté NOVELLI sur les contrats de syndic ;
- ▶ réglementer les honoraires de syndic pour les actes individuels obligatoires (**exemple** : l'état daté) ;
- ▶ mieux encadrer voire réglementer les honoraires de syndic en cas de travaux ;
- ▶ obtenir un renforcement de l'action de la DGCCRF, des DDPP et des Préfectures dans le contrôle de la profession ;
- ▶ améliorer le privilège spécial au profit des copropriétés ;
- ▶ donner la possibilité aux responsables de copropriété et aux assureurs d'avoir accès à distance à la sinistralité d'une copropriété ainsi qu'au suivi de la gestion des sinistres ;
- ▶ revoir la convention « **CIDRE** » extrêmement pénalisante pour les copropriétés.

FAIRE BAISSER LES CHARGES

- ▶ évaluer la performance de la copropriété en réalisant l'étiquette et le diagnostic des charges avec OSCAR+ ;
- ▶ remettre en jeu tous les contrats de plus de cinq ans ;
- ▶ faire son Bilan Énergétique Simplifié (BÉS) et mettre en place un tableau de suivi des consommations ;
- ▶ renégocier immédiatement au moins :
 - le contrat d'ascenseur ;
 - le contrat d'assurance (demander impérativement un relevé de sinistralité sur les 36 derniers mois pour ce faire) ;

- le contrat de nettoyage ;
- le contrat de syndic ;
- le contrat de location-entretien-relevé des compteurs divisionnaires ;
- ▶ prendre contact avec l'E.I.E. (Espace Info Énergie) ou l'ALE (Agence Locale de l'Énergie) le plus proche de sa copropriété ;
- ▶ rappeler au syndic qu'il doit :
 - mettre régulièrement en concurrence loyale les fournisseurs ;
 - contrôler les puissances souscrites sur les différents compteurs électriques afin de ne pas payer inutilement un abonnement mensuel excessif (**exemple** : un ascenseur = 9 kVA si électrique et pas hydraulique...) ;
 - prévoir une clause de plafonnement de l'indexation annuelle sur tous les contrats ;
 - payer les fournisseurs dans les trente jours suivants réception des factures ;
- ▶ négocier avec l'aide de l'ARC un tarif gaz avantageux (en cas de chauffage collectif) ;
- ▶ faire poser des compteurs divisionnaires pour l'eau froide et l'eau chaude ;
- ▶ (si des compteurs sont déjà posés) contrôler les relevés et agir dès que le *delta* entre la consommation collective relevée au compteur général et le total des consommations relevées des compteurs divisionnaires dépasse 5 % !
- ▶ profiter, pour cela, du contrat-cadre négocié par l'ARC pour ses adhérents ;
- ▶ profiter aussi du contrat-cadre de gestion de la chaufferie négocié par l'ARC ;
- ▶ faire de même pour les espaces verts ;
- ▶ profiter du système mis en place par l'ARC pour (re)négocier son contrat d'assurance multi-risque immeuble ;
- ▶ rappeler au syndic qu'il ne doit pas signer des contrats d'assurance sans accord de l'assemblée générale ;
- ▶ s'assurer que l'ensemble des « produits » est bien affecté en fin d'exercice, ceci pour minorer les charges ;
- ▶ éviter de voter des budgets prévisionnels trop larges qui ont pour effet de dissuader le gestionnaire de mieux cadrer les dépenses ;
- ▶ éviter d'accepter l'installation d'équipements de sécurité d'incendie sans s'assurer au préalable qu'ils sont réellement obligatoires ;
- ▶ vérifier sur les factures qu'il n'y a pas de pénalités de retard dues à un manque de diligence du syndic ;
- ▶ faire des contrôles périodiques des comptes de la copropriété ;
- ▶ penser éventuellement à gérer sa copropriété en syndic bénévole (petites copropriétés, peu d'équipements) ;
- ▶ ne pas prendre un contrat étendu pour une installation neuve d'ascenseur ;
- ▶ lire les contrats de maintenance de sa copropriété et vérifier qu'ils sont bien adaptés à la configuration de la copropriété.

AMÉLIORER LES RELATIONS ENTRE COPROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS D'UN MÊME IMMEUBLE

- ▶ informer les copropriétaires avant la réunion préalable à l'assemblée générale qu'ils peuvent demander au conseil syndical de mettre certains points à l'ordre du jour ;
- ▶ traiter les problèmes de bruit, d'encombrement des parties communes, de nuisance collectivement, y compris en mettant en place une procédure de médiation dans la copropriété ;
- ▶ afficher la liste et les coordonnées des membres du conseil syndical dans chaque hall ;
- ▶ participer à la Fête des Voisins ;
- ▶ prévoir un panneau d'affichage libre (mais encadré par le conseil syndical) ;
- ▶ remettre un livret d'accueil à tous les nouveaux arrivants (copropriétaires et locataires), à adapter selon la situation ;
- ▶ **mieux encore** : organiser tous les six mois des réunions d'accueil des nouveaux arrivants dans les copropriétés un peu complexes ;
- ▶ informer sur les équipements hydro-économiques et aider les occupants à s'équiper de ceux-ci ;
- ▶ aider certaines personnes en difficulté à poser un avertisseur de fumée chez elles (personnes âgées par exemple) ;
- ▶ utiliser COPRO-NET pour que le conseil syndical puisse informer les copropriétaires ainsi que les occupants sur les événements de la copropriété ;

- ▶ agir à l'encontre des incivilités : une part importante - et en augmentation - des interventions ponctuelles concernant les dégradations dues aux incivilités ; échanger les expériences entre copropriétés, conseils syndicaux, concernant les solutions mises en place ;
- ▶ veiller à ce que le syndic affiche bien le compte-rendu d'assemblée générale allégé ;
- ▶ afficher les consignes en cas d'urgence ;
- ▶ ne pas mettre en place des répartiteurs de frais de chaleur sans travaux d'équilibrages et sans une concertation préalable avec tous les copropriétaires sur les coefficients de pondération ;
- ▶ inviter les (ou des) représentants des locataires à un conseil syndical et à l'assemblée générale.

AMÉLIORER LES RELATIONS AVEC SON SYNDIC EN PARTICULIER ET LES SYNDICS EN GÉNÉRAL

- ▶ mettre en place des commissions départementales paritaires de conciliation ;
- ▶ offrir à son syndic les guides de l'ARC (au moins **deux** à 2 €...) aux frais du conseil syndical ;
- ▶ rappeler au syndic qu'il doit obligatoirement consulter le conseil syndical sur certains points et lui proposer des modalités précises pour cela ;
- ▶ lui rappeler qu'une réunion préalable à l'assemblée générale annuelle doit permettre de fixer **en commun** et en concertation l'ordre du jour et le budget prévisionnel ;
- ▶ indiquer à son syndic qu'il peut utiliser (via le conseil syndical) COPRO-DEVIS pour trouver de nouvelles entreprises référencées ;
- ▶ décider avec le syndic quelles entreprises seront sollicitées pour répondre à un éventuel appel d'offres ;
- ▶ déterminer en amont avec son syndic les gros travaux qu'il serait souhaitable de présenter à l'assemblée générale ;
- ▶ expliquer gentiment à son syndic qu'il doit respecter les décisions votées lors de l'assemblée générale.

AMÉLIORER LES RELATIONS DU PERSONNEL DES COPROPRIÉTÉS

- ▶ aider le personnel à mieux contrôler le travail des entreprises qui interviennent dans la copropriété ;
- ▶ pour les gardiens, fixer deux fois une heure par jour où ils sont à la disposition des occupants, pour les libérer pendant les autres heures.
- ▶ améliorer la formation : prévoir un programme de formation du salarié sur trois ans (déficit de formation des salariés des copropriétés) ;
- ▶ préciser pour l'information de tous dans quelles conditions le ou la gardien(ne) peut assurer des services « **personnalisés** » auprès de certains occupants ;
- ▶ mettre à la disposition du personnel de l'immeuble le catalogue dans lequel sont référencés 2.500 produits d'entretien et de ménage négociés par la coopérative de l'ARC (Copropriété-Services), produits qui peuvent être livrés directement au sein de la copropriété, ce qui facilite la vie du personnel dans le respect de la maîtrise des charges ;
- ▶ indiquer dans le hall d'immeuble les jours et heures où l'employé d'immeuble nettoie les parties communes.

AMÉLIORER LES RELATIONS AVEC LES PRESTATAIRES

- ▶ communiquer aux prestataires un ou deux référents au sein du conseil syndical si nécessaire (avec coordonnées) ;
- ▶ demander un bordereau de prix des principales prestations proposées ;
- ▶ demander à chaque société qu'elle remette au conseil syndical une présentation rapide (1 page) de la société (historique, nombre de salariés, domaines d'intervention) = relation de confiance, fidélisation ;
- ▶ demander aux prestataires de services qu'ils signalent au président du conseil syndical tout retard de paiement de leurs factures.

AMÉLIORER LA TRANSPARENCE ET LA COMMUNICATION AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

- ▶ obliger les cabinets de syndics à mettre sur Internet dans un espace réservé à la copropriété (intranet) les documents la concernant (contrats, factures, devis, correspondance, documents comptables, relevés bancaires...);
- ▶ mettre en ligne une « **lettre du conseil syndical et un calendrier des interventions** » dans la copropriété ;
- ▶ demander au syndic de respecter l'article 11-II du décret du 17 mars et de fournir une liste complète de tous les honoraires perçus ;
- ▶ mettre en place une étiquette « **charges** » dans toutes les copropriétés et la faire connaître ;
- ▶ mettre en place une étiquette « **gestion patrimoniale** » ;
- ▶ avoir accès aux relevés et opérations bancaires en ligne ;
- ▶ utiliser le site www.unarcom.fr pour échanger avec les autres adhérents de l'ARC sur son syndic ou sur tout autre sujet.

AMÉLIORER LE FINANCEMENT ET LA PROGRAMMATION DES GROS TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

- ▶ obtenir la mise en place d'un prêt collectif à taux zéro, puis mobiliser ce prêt ;
- ▶ créer un fonds travaux avec les excédents de charges puis alimenter ce fonds tous les ans ;
- ▶ mettre en place un carnet d'entretien renforcé ;
- ▶ faire son B.I.C. (Bilan initial de Copropriété) ;
- ▶ lancer un audit global partagé ;
- ▶ toujours penser aux CEE et demander à l'ARC comment bien les négocier ;
- ▶ mettre en place des solutions innovantes de rénovation, y compris énergétiques (surélévations, vente de parties communes ou de la loge de gardien...) pour générer des produits spéciaux « **pour payer les travaux** » ;
- ▶ placer le montant des comptes d'avances sur un livret A pour générer des produits financiers au profit du fonds travaux ;
- ▶ placer les fonds travaux sur des comptes bloqués qui seront débloqués uniquement sur présentation du procès-verbal votant la réalisation des travaux.

AMÉLIORER LE TRAITEMENT DES IMPAYÉS

- ▶ agir fermement et rapidement auprès des débiteurs chroniques de mauvaise foi ;
- ▶ agir intelligemment et de façon adaptée auprès des débiteurs de bonne foi qui vivent des moments difficiles ;
- ▶ empêcher le syndic de faire du recouvrement des impayés une source de revenus indue et dangereuse (les frais non nécessaires revenant, à la fin, à tous les copropriétaires).

AMÉLIORER LA GESTION DES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS

- ▶ éradiquer les structures juridiques complexes et coûteuses ;
- ▶ permettre aux premiers membres du conseil syndical de suivre une formation ;
- ▶ prévoir dans toutes les nouvelles copropriétés (ou ensembles de nouvelles copropriétés) une salle où le conseil syndical puisse se réunir.

Statuts

Attention aux ASL et AFUL dont les statuts n'ont pas été mis en conformité

L'action de l'ARC et l'arrêt de la Cour de Cassation du 5 juillet 1011, en matière d'ASL et d'AFUL.

Après l'arrêt de la Cour de Cassation ayant jugé qu'une ASL (Association Syndicale Libre) ou AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) qui n'avait pas mis ses statuts en conformité avec l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 perdait sa capacité juridique, un Tribunal de Grande Instance (celui de Pontoise) a confirmé - **en plus** - que les ASL et AFUL concernées ne pouvaient **PLUS** se mettre en conformité, les délais étant dépassés.

C'est évidemment de la folie !

Par cette décision, les Associations Syndicales Libres et les Associations Foncières Urbaines Libres qui n'ont pas mis en conformité leurs statuts avec les dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, se trouvent désormais privées de leur capacité d'ester (d'agir) en justice, mais également de toute possibilité de régularisation après le 5 mai 2008.

Actuellement, un certain nombre de syndicats, mais également d'avocats, saisis à titre de Conseil, font état de l'existence de cet arrêt pour conseiller de retarder, voire de suspendre l'application de l'obligation légale de mise en conformité des statuts d'ASL et d'AFUL énoncée à l'article 60 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Sans entrer dans l'examen des fondements de cet arrêt (heureusement isolé à ce niveau de juridiction, et dont l'atteinte aux droits des propriétaires qu'il représente permet d'envisager dès à présent un recours devant

la Cour européenne des droits de l'homme) **l'ARC fait état de la position suivante :**

- 1. Seule la capacité d'agir en justice** de l'ASL ou de l'AFUL a été visée par cette décision ; les autres capacités énoncées à l'article 5 de l'ordonnance précitée, à savoir celles d'acquérir, de vendre, d'échanger, de transiger, d'emprunter, et d'hypothéquer, ne sont pas concernées.
- 2.** À notre connaissance, les services Préfectoraux n'ont pas reçu d'instructions pour s'opposer à la publication de la mise en conformité de statuts au Journal Officiel. Or l'information aux tiers que permet la publication au JO, est opérée dans le but de donner la capacité aux ASL et aux AFUL, d'entreprendre les actions énoncées à l'article 5 ci-avant cité.
- 3** La capacité d'agir en justice, **prise individuellement**, des membres constituant une ASL ou une AFUL, en cas de préjudice subi, ne semble pas atteinte sur la base des principes généraux du droit commun.
- 4.** L'obligation légale de mise en conformité demeure.
- 5.** Enfin l'ARC, par l'intermédiaire de son président, a engagé une démarche auprès du Ministre de l'Intérieur (qui a la tutelle sur les ASL et AFUL), afin que soit complété le décret du 3 mai 2006 et mis ainsi un terme à ce que l'on peut qualifier, dès à présent, d'errements judiciaires. ■

Honoraires de syndic

ALERTE CONCERNANT LE NIVEAU DES HONORAIRES DE SYNDIC EN CAS DE TRAVAUX : CINQ RÈGLES POUR EMPÊCHER LES EXAGÉRATIONS DANGEREUSES POUR LES COPROPRIÉTÉS

De plus en plus de copropriétaires nous alertent sur le niveau anormalement élevé des honoraires de syndic en cas de gros travaux : ces honoraires s'élèvent à facilement 4, 5, voire 6 % du montant des travaux TTC et ceci sans aucune dégressivité et hors frais administratifs.

Quand on sait qu'en l'absence d'architecte, les syndicats se contentent neuf fois sur dix de demander des devis non négociés à « LEURS » entreprises et n'assurent aucun travail de contrôle, on mesure à quel point cette situation est abusive.

Abusive, mais aussi dangereuse, car soit de telles pratiques tarifaires dissuadent les copropriétaires d'engager les gros travaux nécessaires, soit elles augmentent le montant des charges exceptionnelles et pèsent sur le budget de ménages qui n'ont pas besoin - actuellement - de ces surcoûts injustifiés.

Voilà pourquoi nous lançons une enquête et campagne de sensibilisation sur ces problèmes auprès des médias, mais aussi auprès des autorités, pour obliger les syndicats à revenir à des propositions tarifaires normales.

Cette campagne reposera sur la diffusion de cinq règles à mettre en œuvre :

- 1. Refuser** la clause des contrats de syndic qui prévoit - dans les prestations particulières - un tarif unique, tarif qui est simplement soumis le moment venu à l'approbation de l'assemblée générale.
- 2. Imposer** aux syndicats qui veulent malgré tout donner des « indications » tarifaires dans leur contrat de préciser :
 - a. que le tarif mentionné est un tarif maximum ;
 - b. que ce tarif est indicatif ;
 - c. que ce tarif sera dégressif en fonction du montant des travaux.
- 3. Dénoncer** publiquement le chantage de certains syndicats qui annoncent que si l'assemblée générale n'accepte pas leur tarif, ils démissionneront sur-le-champ et mettront la copropriété sous administration judiciaire.
- 4. Demander** au syndic qu'il définisse précisément les tâches que ses honoraires couvrent en cas de gros travaux et qu'il justifie le montant global qu'il sollicite.
- 5. Enfin faire voter séparément** (dans deux résolutions distinctes) les travaux et les honoraires de syndic concernant le suivi de ces travaux, comme la loi le prévoit explicitement (article 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965).

Si vous voulez savoir comment BIEN négocier les honoraires de syndic en cas de travaux, voir le dossier adhérent du 28 février 2013 sur le site Internet de l'UNARC.

Travaux

Le vote des travaux en copropriété (deuxième partie)

Dans le bulletin de l'ARC et de l'UNARC n° 99 du 1^{er} trimestre 2013, nous publions un article rappelant que les travaux sur l'immeuble et ses équipements collectifs étaient de la compétence de l'assemblée générale.

Dans un souci de compréhension, face à un sujet important et assez

exhaustif, nous avons pris le parti de le scinder en deux volets.

Après avoir présenté l'angle théorique, il convenait donc d'aborder l'aspect pratique, ceci au travers d'un projet de travaux de ravalement de façade d'un immeuble.

Autrement dit, le second volet de notre article vise à indiquer les questions et

projets de résolutions types concernant une réfection de façade.

Dans l'hypothèse d'un ravalement de façade d'immeuble, doit donc être porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale souveraine du syndicat des copropriétaires, pour que celle-ci puisse se prononcer régulièrement sur ces travaux :

1)

la question :

RAVALEMENT DE FAÇADE DE L'IMMEUBLE (rue, cour ou courette selon le cas) ;

- le projet de résolution :

L'assemblée générale décide la réalisation du ravalement de la façade (rue, cour ou courette) de l'immeuble par l'entreprise pour un montant de euros, selon le devis n° joint à la convocation de l'assemblée générale.

La teinte retenue pour :

- la **façade (rue, cour ou courette)** est (référence, de la marque);
- les **soubassements** est (référence, de la marque) ;
- les **fenêtres communes** (voire privatives, en cas de clause du règlement de copropriété l'autorisant expressément) est (référence, de la marque);
- les **volets** est (référence, de la marque) ;

Le financement de ce ravalement de la façade (rue, cour, courette) est assuré par ... appels de fonds, exigibles auprès des copropriétaires de la manière suivante :

- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;

La date de commencement prévisionnelle des travaux est fixée au XX/XX/XXXX à XXhXX.

L'assemblée générale désigne les membres du conseil syndical pouvant participer aux réunions hebdomadaires de chantier, soit :

- M.... président du conseil syndical (auquel l'architecte devra adresser directement copie du compte-rendu des réunions de chantier) ;
- Mme ;
- M. ;
- Mme

2)

la question :

HONORAIRES DU SYNDIC POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FAÇADE (rue, cour ou courette)

- le projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les honoraires du syndic pour le suivi de travaux de ravalement de la façade (rue, cour ou courette) de l'immeuble par l'entreprise.... selon le devis n°.....

Le montant de ces honoraires supplémentaires s'élève à euros, déterminé sur la base de % TTC du montant HT des travaux.

- **administratives** : pour la passation des commandes (travaux, architecte et coordonnateur SPS en cas de recours à ces prestataires), l'instruction de la demande d'autorisation impérative auprès des services d'urbanisme et de la souscription de l'assurance dommage-ouvrage obligatoire.

Le syndic se devra également d'adresser aux copropriétaires les attestations fiscales et bancaires, nécessaires respectivement à l'obtention de crédit d'impôts ou de prêts collectifs ou individuels pour le financement de l'opération ;

- **matérielles** : pour l'établissement d'un état des lieux contradictoire des parties communes (voire privatives) préalablement au lancement des travaux, la participation aux réunions de chantier et au procès-verbal contradictoire de réception des travaux avec les divers intervenants, ainsi que le suivi des éventuelles réserves jusqu'à leur levée ;

.../...

- **financières** : pour l'édition et l'encaissement des appels de provisions, la vérification et le règlement des factures de tous les intervenants, ainsi que la garantie de 5 % du montant des travaux (hors honoraires et prime assurance) prévue par le devis, en l'absence d'apparition de malfaçons à l'expiration de l'année de parfait achèvement.

Ces honoraires s'entendent frais d'édition, d'affranchissement et d'acheminement.

Les honoraires du syndic pour le suivi des travaux de ravalement de la façade (rue, cour ou courette) seront financés par ... appels de fonds, exigibles auprès des copropriétaires de la manière suivante :

- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;

3) la question : CHOIX D'UN ARCHITECTE POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FAÇADE (rue, cour ou courette) DE L'IMMEUBLE

- le projet de résolution :

L'assemblée générale décide de confier au cabinet d'architecte, la maîtrise d'œuvre des travaux de ravalement de la façade de l'immeuble par l'entreprise.... selon le devis n°.....

Le montant des honoraires de l'architecte pour cette prestation est de euros, fixé sur la base de % TTC du montant HT des travaux, selon les stipulations de son contrat de maîtrise d'œuvre n° joint à la convocation de l'assemblée générale.

Les honoraires de l'architecte pour la maîtrise d'œuvre des travaux de ravalement de la façade (rue, cour, courette) seront financés par ... appels de fonds, exigibles auprès des copropriétaires de la manière suivante :

- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;

4) la question : CHOIX D'UN COORDONNATEUR SPS POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE LA FAÇADE (rue, cour ou courette) DE L'IMMEUBLE

- le projet de résolution :

L'assemblée générale décide de confier à M. XXX la mission de coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé), intervention obligatoire en l'espèce, en raison de l'intervention de plusieurs entreprises simultanément sur ce chantier de bâtiment ou de travaux à risques en hauteur (art. L 4531-1 du Code du travail).

Le montant des honoraires du coordonnateur SPS s'élève à euros, établi sur la base de % TTC du montant HT des travaux, selon les stipulations de la convention jointe à la convocation de l'assemblée générale.

Les honoraires du coordonnateur SPS concernant ces travaux de ravalement de la façade (rue, cour, courette) seront financés par ... appels de fonds, exigibles auprès des copropriétaires de la manière suivante :

- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;

5) la question : SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FAÇADE (rue, cour ou courette) DE L'IMMEUBLE

- le projet de résolution :

L'assemblée générale retient l'offre de la compagnie XXX pour la souscription de l'assurance dommage-ouvrage obligatoire au nom du syndicat des copropriétaires (art. L 242-1 du Code des assurances).... pour la somme de euros, selon la police n° XXXX, jointe à la convocation de l'assemblée générale.

La prime de la police dommage-ouvrage pour le ravalement de la façade (rue, cour ou courette) sera financée par ... appels de fonds, exigibles auprès des copropriétaires de la manière suivante :

- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;

L'assemblée générale rappelle le coût total du ravalement de façade (rue, cour ou courette) de l'immeuble accepté dans les résolutions précédentes du ravalement de la façade de l'immeuble, qui s'établit donc à la somme de euros, qu'elle a décidé de financer de la manière suivante

- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;
- XX % le XX/XX/XXXX ;

Compteurs d'eau

Un accord-cadre négocié par l'ARC sur la location et la relève des compteurs d'eau



De nombreux conseillers syndicaux et syndic bénévoles nous font part des difficultés qu'ils rencontrent avec les sociétés de comptage d'eau. Les griefs sont nombreux : surfacturation, relevés incohérents, absence d'intervention en cas de panne, compteurs dysfonctionnant ...

Malgré les plaintes répétées adressées aux différentes instances

(AFNOR, Ministère de la concurrence...) la situation reste inchangée. Une des raisons expliquant ce phénomène réside dans la rédaction même des contrats de location et de relevé des compteurs.

En effet, les contrats sont signés pour une période de dix ans, en général, engageant le syndicat des copropriétaires sur de longues périodes avec souvent des clauses protégeant les intérêts des sociétés de comptage.

À titre d'exemple, voici une clause que l'on peut lire dans un contrat comptage d'eau : « **le client est seul gardien au sens juridique du terme. Il assumera tous les risques de dysfonctionnement des compteurs à la seule exception des conséquences de malfaçons dues aux compteurs ou à leur installation** ». Autrement dit, en cas de compteurs vieillissants, usés sous-comptant, etc. et non changés par la société, seul le syndicat des copropriétaires est seul tenu comme responsable. Cette situation est loin d'être marginale.

À plusieurs reprises, les conseillers syndicaux ont pu constater le défaut de changement de compteurs défaillants, entraînant une sous-estimation des consommations d'eau au profit des occupants concernés et au détriment des autres copropriétaires. Une situation intolérable !

Voilà pourquoi - par le biais de sa coopérative technique Copropriété-Services - l'ARC a négocié avec deux sociétés de comptage d'eau sérieuses et innovantes un « **accord-cadre** ». Cette convention permet de garantir aux copropriétés adhérentes une prestation de qualité avec, en cas de manquement contractuel, des moyens de recours efficaces.

Cependant, pour bien comprendre l'intérêt des clauses négociées dans le cadre de l'accord, il est important de connaître les différentes techniques de relevé ainsi que les « **re-pères** » qui permettent d'apprécier l'efficacité ou non des relevés de compteurs effectués par la société de comptage.

I. LES DIFFÉRENTS TYPES DE RELEVÉS

En fonction de la configuration de la copropriété (grande infrastructure, mauvais payeurs, syndic professionnel ou bénévole...) il peut être judicieux d'opter pour un type de relevé

plutôt qu'un autre. On peut répertorier trois types de relevés collectifs plus maintenant une quatrième solution innovante développée par une des sociétés de comptage qui a signé

l'accord-cadre avec nous.

Pour simplifier la lecture, nous avons repris les quatre solutions en faisant un comparatif des avantages et des inconvénients :

Types de relevés	Détail du procédé	Durée moyenne du contrat	Avantages	Inconvénients	Coût moyen de la prestation
Relevé manuel par un membre du conseil syndical ou par le Syndic bénévole	Un des membres du conseil syndical ou le syndic bénévole se rend dans chaque logement pour relever les index de compteurs	Ce type de relevé n'impose pas forcément un contrat avec une société de comptage. Il suffit d'acheter des compteurs et de demander à une société de les poser	Les avantages sont nombreux : <ul style="list-style-type: none"> • Absence de coût lié aux relevés • Absence d'engagement contractuel • Possibilité de faire les relevés plusieurs fois dans l'année pour détecter plus rapidement d'éventuelles fuites • Possibilité de faire coïncider le relevé du compteur général avec celui des compteurs divisionnaires • Possibilité de faire un relevé en fin d'exercice comptable 	<ul style="list-style-type: none"> • S'assurer qu'il existe au sein de la copropriété une personne qui se chargera de faire consciencieusement cette tâche • Obligation d'avoir accès au logement à moins que les compteurs ne soient posés dans les parties communes • La personne chargée du relevé peut être tenue comme responsable en cas de mauvais relevé 	Gratuit (Achat et pose du compteur entre 50 et 100 € en fonction du type de compteur)

ACTUALITÉS

« Salon Indépendant de la Copropriété » de l'UNARC

Assemblée générale de l'UNARC

Deux livrets d'accueil pour les nouveaux adhérents

Un colloque le 14 juin 2013 sur les « bons »

et les « mauvais » C.P.E.

SYNDIC + (SYNDIC PLUS) : l'escroquerie du siècle en matière de syndics

Copropriété en difficulté : rencontre avec le Sénateur Claude DILAIN

Le décret sur le prêt copropriété est enfin paru !

Le PTZ collectif enfin possible

Le report grâce à l'ARC et l'UNARC de la deuxième tranche des travaux d'ascenseurs

L'arrêté NOVELLI réformé ?

Les sites de l'ARC : du nouveau

L'arrêté « audit énergétique » est enfin paru !

DOSSIER

Le projet de la loi DUFLLOT (syndics et Copropriété)

Cent idées pour mieux vivre en Copropriété

DROIT

Attention aux ASL et AFUL dont les statuts n'ont pas été mis en conformité

Alerte concernant le niveau des honoraires de syndic en cas de travaux : cinq règles pour empêcher les exagérations dangereuses pour les copropriétés

Le vote des travaux en copropriété (2e partie)

GESTION

L'accord-cadre négocié par l'ARC sur la location et la relève des compteurs d'eau

GAZ : comment et pourquoi changer de fournisseurs d'énergie et comment négocier les tarifs avec l'ARC ?

3	Le P.E.C. ou Plan d'Épargne Copropriété : demandes et actions de l'ARC	25
3	Innovez grâce à OSCAR+, réalisez votre « étiquette charges »	26
3	COPRO-DEVIS : un outil constamment amélioré	27
4	Une garantie protection juridique négociée par l'ARC pour les copropriétés adhérentes et leurs responsables	28
4	Audits énergétiques : comment éviter les « mauvais » audits ? Un nouveau guide gratuit	30
4	APPEL AUX ADHÉRENTS	31
4	Campagne OSCAR+ 2013	31
4	Merci de participer à notre enquête sur les honoraires de syndic en cas de travaux	32
5	Action contre les pénalités EDF	33
5	PARTENARIAT	34
5	Accord avec P.A.P. (de Particulier à Particulier)	34
6	COPROPRIÉ-TERRE, Un site Internet « CLER-ARC-Planète Copropriété »	34
6	UFC Que Choisir et ARC	34
	Un nouveau site Internet sur la rénovation	35
12	Accord expérimental avec Ma-residence.fr	35
16	VIE DE L'ASSOCIATION	36
	Assemblée Générale Ordinaire de l'ARC	36
16	Célébration des 25 ans de l'ARC	36
	Tableau des ARC locales et régionales membres de l'UNARC	37
19	CHIFFRES & INDICES	38
19	PUBLICATIONS	39
24	FORMATIONS	40

Le Bulletin de l'A.R.C. et de l'U.N.A.R.C. est une publication éditée par l'A.R.C.

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901 - Siège social : 27, rue Joseph Python - 75020 Paris

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

Mail : unarcasso@claranet.fr - Site internet : www.unarc.asso.fr

Directeur de la Publication : Fernand Champavier - Directeur de la Rédaction : Bruno Dhont

Conception & Réalisation : AB Communication - 19, rue Nicolai - 75012 Paris

Dépôt légal : Avril 2013 - ISSN : 1274-1221 / Crédits photos : page 9 © Ignatius Wooster - Fotolia.com ; page 24, 28 © I23RF



Le numéro :
 5 € pour les adhérents
 6 € pour les non-adhérents
 Abonnement annuel :
 20 € (4 numéros) pour les adhérents
 26 € (4 numéros) pour les non-adhérents

Aucun extrait de cette revue ne peut être reproduit ou enregistré par tous moyens de duplication quels qu'ils soient, électronique, mécanique, reprographique ou autre.
 Toute reproduction, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation préalable de l'ARC, propriétaire des droits. © ARC 2013

Types de relevés	Détail du procédé	Durée moyenne du contrat	Avantages	Inconvénients	Coût moyen de la prestation
Relevé manuel par une société de comptage	Un technicien se déplace dans les logements pour relever les compteurs. Bien souvent, les compteurs sont loués à la société de comptage	5 ans	<ul style="list-style-type: none"> • Un engagement moins long que pour le système avec télé ou radio relevé (voir plus loin) • Les compteurs sont en théorie changés en cas de dysfonctionnement • Le conseil syndical ou le syndic n'est pas responsable en cas d'un éventuel mauvais relevé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement d'une durée longue vis-à-vis du prestataire. • Des relevés qui se font à des dates aléatoires avec un nombre de passages prévu contractuellement • Des relevés qui sont communiqués uniquement au syndic • L'obligation d'avoir accès au logement à moins que les compteurs ne soient posés dans les parties communes. • Prestation généralement bâclée entraînant des relevés incohérents. • Des risques d'erreurs de retranscription des index 	Entre 10 et 15 € / an / compteur
Relevés faits par radio-relève	Le relevé des compteurs se fait en pied d'immeuble par un technicien grâce à une console centrale qui récupère tous les index des compteurs divisionnaires	10 à 15 ans	<ul style="list-style-type: none"> • Le technicien n'a pas besoin de rentrer dans le logement, • Il y a théoriquement moins de compteurs non relevés. • Cela évite les erreurs de saisie manuelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement sur une durée longue • Des relevés qui se font à des dates aléatoires avec un nombre de relevés prévus contractuellement. • Absence de contrôle manuel, en particulier lors des changements de compteur 	Entre 15 et 25 € / an / compteur
Relevés faits par télé-relève	Le relevé des compteurs se fait à distance grâce à de la télé-transmission ou de la radio-transmission (GPRS) à partir de la centrale située au pied d'immeuble	10 à 15 ans	<ul style="list-style-type: none"> • Le technicien n'a pas besoin de rentrer dans le logement • Il y a théoriquement moins de compteurs non relevés. • Cela évite les erreurs de saisie manuelle • Possibilité pour le conseil syndical de suivre en temps réel les consommations individuelles des copropriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement sur une durée longue • Un coût de location élevé • Des travaux de câblage de la centrale importants et pas toujours réalisables. • Absence de contrôle manuel, en particulier lors des changements de compteurs 	Entre 20 et 30 € / an / compteur

II. COMMENT S'ASSURER QUE LA PRESTATION RÉALISÉE PAR LA SOCIÉTÉ EST SATISFAISANTE ?

Le système de la répartition des consommations d'eau en fonction des relevés de compteur permet de garantir une répartition juste du poste « eau ». Elle a aussi comme avantage de responsabiliser les occupants à savoir qu'ils paieront à hauteur de leur consommation. Cependant, cela nécessite d'avoir des relevés qui se font de façon efficace avec le moins de dysfonctionnements possible.

Cela impose donc le contrôle de plusieurs éléments dont voici certains :

a. L'âge du compteur

La durée de vie d'un compteur est limitée à 10 ans pour un compteur d'eau chaude, et à 15 ans pour un compteur d'eau froide. Au-delà, le compteur peut, soit sous-compter, soit sur-compter, soit être complètement bloqué. Pour éviter ce dysfonctionnement, il faut impérativement vérifier les deux premiers chiffres indiqués sur les compteurs qui précisent l'année de construction du compteur. Si la date est dépassée, il faut demander le changement du compteur même s'il paraît fonctionner correctement.

b. Le nombre de compteurs non relevés

Des compteurs non relevés impliquent un report des charges des uns au détriment des autres copropriétaires. En effet, la différence entre le compteur général et l'addition des compteurs divisionnaires est automatiquement répartie sur les comptes des copropriétaires en fonction des millièmes de leur lot. Il est donc important de s'assurer qu'un maximum de compteurs soient relevés.

On peut considérer qu'au-delà de 10 % de compteurs non relevés, le comp-

tage n'est pas fiable entraînant une inefficacité graduelle du dispositif d'individualisation du comptage d'eau. Pour contourner le problème, la solution est d'appliquer un « forfait » à ceux qui ne se font pas relever leur compteur. La jurisprudence est désormais bien établie concernant la légalité de ce forfait.

La position à retenir désormais est celle du « bon sens ». Deux critères sont retenus par la Cour de Cassation pour valider un forfait d'eau :

- que le copropriétaire refuse l'accès au compteur dans son logement (peu importe qu'il y ait un locataire ou non dans le logement, seul le copropriétaire du logement est responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires) ;
- que le forfait corresponde de façon raisonnable à la consommation possible du logement. Le nombre d'occupants ou encore le nombre de pièces dans le logement peuvent être considérés comme des critères objectifs.

c. Le nombre de compteurs relevés par l'occupant

Le relevé manuel par l'occupant pose deux problèmes majeurs : le premier réside dans le sérieux du relevé du compteur. Il n'est pas rare de constater que l'occupant se trompe de bonne ou de mauvaise foi sur le relevé de l'index. Le second problème résulte du fait qu'il y a une double retranscription du relevé multipliant le risque d'erreurs.

En effet, une première fois l'occupant note l'index sur un papier qu'il dépose généralement sur sa porte puis le technicien le retranscrit sur son relevé. Comme pour le point précédent, au-delà de 10 % de compteurs relevés par les occupants, le comptage peut devenir moins fiable avec les conséquences évoquées précédemment.



Avancement expérimentation Eau de Paris

Dans notre précédent bulletin, nous vous informions de l'expérimentation que l'ARC mène sur les petits (mais efficaces) équipements d'économies d'eau, que l'on installe au niveau d'une douche ou d'un robinet par exemple.

Cette expérimentation progresse à grands pas. Nous avons développé des partenariats avec l'Agence Parisienne du Climat et, pour la fourniture des équipements, avec la société EQWERGY, un des précurseurs sur ce sujet dans l'habitat collectif.

Nous avons reçu un très grand nombre de sollicitations d'adhérents, preuve que, si ces dispositifs sont encore peu répandus en copropriété, ils vous intéressent beaucoup. Et qu'il est donc essentiel d'en vérifier l'efficacité. Nous continuerons donc à vous informer de la progression de cette expérimentation.

Nous reviendrons donc rapidement vers toutes les copropriétés qui nous ont sollicités. ■

d. Un décalage trop important entre l'index du compteur général et l'addition des compteurs divisionnaires.

L'utilisation des compteurs d'eau a pour fonction de répartir au plus juste les consommations d'eau de la copropriété. Il est donc important de vérifier que la somme des relevés de compteurs divisionnaires correspond plus ou moins au nombre de mètres cubes décomptés au compteur général.

QUELQUES RATIOS TRÈS UTILES :

- ▶ La consommation sur parties communes, hors arrosage de pelouse, ne doit pas dépasser 5 % du total des consommations privatives. Autrement dit, en cas de différence de plus de 5 % entre la consommation du compteur général et l'addition des compteurs divisionnaires, il y a un problème.
- ▶ Une personne consomme en moyenne entre 90 et 160 litres par jour.
- ▶ Une famille de 4 personnes consomme en moyenne entre 120 m³ et 160 m³ par an en appartement, soit entre 30 m³ et 40 m³ par personne.
- ▶ La proportion entre l'eau froide et l'eau chaude est d'environ 2/3-1/3, c'est-à-dire que pour 3 m³ d'eau consommée, il y a 2 m³ d'eau froide et 1 m³ d'eau chaude. ■

III. LES DISPOSITIONS NÉGOCIÉES PAR L'ARC ET INCLUSES DANS L'ACCORD-CADRE

Comme son nom l'indique, la convention n'est pas un contrat-cadre, mais un accord-cadre. Cela implique que cet accord vient compléter le contrat de prestation de comptage proposé par la société. Il fait donc office d'avenant au contrat qu'il ne faudra pas hésiter à mettre en avant.

Nous n'allons pas reprendre ici les quinze clauses qui composent l'accord-cadre. Cependant, nous allons reprendre les différents dysfonctionnements rencontrés avec les sociétés de comptage et indiquer comment, grâce à cet accord-cadre, l'ARC a réglé ces problèmes.

Pour avoir accès à l'accord-cadre, il suffit tout simplement de s'identifier sur le site pour avoir accès aux documents sécurisés de l'ARC et taper sur le moteur de recherche « **accord-cadre comptage d'eau** ».



Dysfonctionnements rencontrés	Conséquences	Que prévoit l'accord-cadre négocié par l'ARC
Les sociétés de comptage sous-traitent à des sociétés extérieures les relevés	La personne chargée des relevés est dans l'incapacité de renseigner l'occupant sur d'éventuels problèmes.	L'accord-cadre interdit l'intervention de sous-traitance sauf accord écrit du syndicat des copropriétaires.
Les relevés se font à des dates aléatoires non-conformes à la date de relevé du compteur général	Il peut exister une différence importante entre l'addition des consommations relevées aux compteurs divisionnaires et la consommation relevée au compteur général due au décalage de relevé	Le relevé des compteurs se fait entre 1 à 3 semaines maximum après le relevé du compteur général en fonction du système de relevé.
Défaut de fonctionnement de certains compteurs	Les compteurs sous-comptent ou ne tournent plus du tout	En cas de dysfonctionnement d'un compteur, la société de comptage s'engage à le remplacer dans un délai de 72 heures.

Dysfonctionnements rencontrés	Conséquences sur le dysfonctionnement rencontré	Que prévoit l'accord-cadre négocié par l'ARC
Des relevés incohérents	Le syndic ou le conseil syndical ne sont pas avisés d'une incohérence de relevé	La société de comptage s'engage à aviser le conseil syndical en cas de consommations incohérentes soit par rapport aux consommations de l'année précédente soit en fonction du relevé précédent.
En cas de changement de prestataire, la nouvelle société impute à la copropriété l'intégralité des frais de remplacement.	Le syndicat des copropriétés hésite à changer de société du fait de frais supplémentaires pour le changement de compteurs ou en cas de perte de compteurs.	La nouvelle société s'engage à prendre intégralement les frais de remplacement des compteurs même ceux perdus.
Les tarifs évoluent sans respecter les indices.	Souvent, on a pu constater une revalorisation de la facturation non-conforme aux indices indiqués sur le contrat de comptage.	Le tarif présenté à l'année de signature sera automatiquement reconduit l'année qui suit. En cas d'évolution du coût de la prestation, la société s'engage à communiquer à l'ARC toutes les modifications avec leur justification et à mentionner sur la facture la hausse constatée depuis la date de signature du contrat.
Des contrats qui imposent parfois une durée de 15 ans.	Des copropriétés qui sont menottées sur une période très longue ne sachant plus la date de fin de contrat.	Le contrat prévoit une période probatoire d'un an durant laquelle le syndicat des copropriétaires peut dénoncer le contrat sans pénalité. Par ailleurs, en fonction du système de relevage, les contrats varient entre 5 ans et maximum 10 ans.
Des relevés de compteurs qui ne sont pas fournis au conseil syndical ou dans des délais très longs.	Le conseil syndical n'a pas la possibilité de vérifier si le relevé des compteurs est correct et de détecter éventuellement des incohérences.	La société s'engage à fournir au conseil syndical dans les deux semaines le détail des relevés. Par ailleurs, seront mis sur la plateforme copro-devis.fr les relevés réalisés afin que le conseil syndical puisse les consulter à distance.
Aucune pénalité n'est prévue en cas de manquement aux obligations contractuelles ou en cas de dysfonctionnement.	La société de comptage n'est pas inquiétée d'éventuelles sanctions en cas de manquement	En cas de manquement cité dans l'accord-cadre, des pénalités de 5% du montant annuel du contrat seront appliquées sur le prix de la prestation et cela sans plafond
Maximum.	Aucune clause de résiliation anticipée n'est prévue en cas de dysfonctionnement important.	Malgré les nombreux griefs, le syndicat des copropriétaires est contraint de faire durer le contrat.
Si plus de 10% des compteurs dysfonctionnent, le syndicat des copropriétaires pourra dénoncer unilatéralement le contrat sans pénalité.	Aucune autorité extra-juridictionnelle n'est reconnue pour intervenir en cas de litige.	Même si la société de comptage est certifiée, l'organisme certificateur n'a aucun pouvoir sur la société prestataire.



Pour avoir accès à l'accord-cadre, il suffit tout simplement de s'identifier sur le site pour avoir accès aux documents sécurisés de l'ARC et taper sur le moteur de recherche « **accord-cadre comptage d'eau** » (dossier adhérent du 28 mars 2013).

Gaz

GAZ : comment et pourquoi changer de fournisseurs d'énergie et comment négocier les tarifs avec l'ARC ?

Comme vous l'avez sûrement lu dans la Presse, les tarifs réglementés du gaz ont augmenté de 7 % depuis le 1^{er} janvier 2012. La hausse continue du prix de l'énergie oblige les copropriétés à faire des régularisations de charges importantes. Pour éviter cela, l'ARC vous aide à agir en vous aidant à réduire vos consommations et en négociant mieux vos tarifs. Cette note développe ce second point.



LES OFFRES DISPONIBLES

Il y a deux types d'offres qu'il est possible de contracter :

- les offres indexées sur le « **tarif réglementé** » et inférieurs de 4, 5, 6 % à ce tarif ;
- les offres avec des **tarifs bloqués** pendant 1, 2 ou 3 ans.

Notez qu'il n'est plus possible de revenir aux tarifs réglementés une fois un nouveau contrat souscrit, mais rassurez-vous, les tarifs de marchés sont plus intéressants si vous suivez nos conseils.

1. Les offres indexées sur les **tarifs réglementés** varient au même rythme que les tarifs réglementés. Il s'agit donc d'une économie facile de 5% à 6% par rapport aux tarifs réglementés. **Tant que les tarifs réglementés existent, ces offres seront disponibles.**

2. Les offres à **tarif fixe** sont, elles, déterminées chaque jour et leur durée de validité est très courte ; les offres les plus intéressantes ne sont même valables que 3 jours, 7 tout au plus.

Dès lors, comment faire pour en profiter ? C'est simple :

- a) Au cours de votre prochaine assemblée générale, mettez à l'ordre du jour la question suivante : « **Mandat donné au conseil syndical pour autoriser le syndic à signer un nouveau contrat de gaz sur la base d'un tarif inférieur au tarif réglementé** ».
- b) Ensuite il faudra que le conseil syndical et le syndic soient bien organisés pour signer le contrat peu après la réception d'une proposition.

Les offres avec tarifs fixes commencent à être intéressantes pour les copropriétés de plus de 40 logements. L'intérêt de ces offres est que la régularisation des charges de chauffage est beaucoup plus prévisible, car le budget prévisionnel sera voté en connaissance des tarifs. Si on budgétise en prenant l'hypothèse que l'hiver sera rigoureux, les régularisations seront indolores et si l'hiver est doux les copropriétaires pourront décider, lors de la validation des comptes, de mettre ces économies sur un fonds d'épargne travaux (voir à ce sujet les 10 recommandations de l'ARC).

Marche à suivre pour souscrire une offre à tarif fixe :

1. faire voter un mandat au conseil syndical par l'assemblée générale ;
2. organiser une réunion du conseil syndical avec le syndic ;
3. demander des offres auprès des principaux fournisseurs (voir contacts en page suivante). Pour cela il faut récupérer les coordonnées du point de livraison. Vous trouverez cette information sur vos factures ou auprès de GrDF pour les mises en service de chaudières gaz ;
4. la veille de la réunion, demandez une mise à jour des offres (dont les durées de validité seront souvent de trois jours) ;
5. le conseil syndical vote pour l'offre la plus intéressante.

INFORMATIONS SUR LE CHANGEMENT DE FOURNISSEUR :

- Il n'y a aucune rupture de fourniture entre la fin de votre contrat GDF et le début de celui du nouveau fournisseur ;
- aucune intervention humaine sur votre site ;
- le gaz qui arrivera chez vous est exactement le même quel que soit le fournisseur ;
- les prix fixes proposés sont garantis pendant 2 ou 3 ans selon les fournisseurs ;
- les tarifs indexés sur les tarifs réglementés sont proposés par « **gaz de Paris** » et « **Poweo** » ;
- à l'issue du contrat, les fournisseurs vous recontactent pour vous soumettre une nouvelle proposition. Il n'y a aucune obligation de reconduction même tacite ;
- les fournisseurs s'occupent de toutes les démarches auprès de GrDF ainsi que de GDF ;
- l'accès au réseau est compris dans l'abonnement et aucune facture ne sera émise par GrDF. ■

Comment trouver le meilleur contrat de gaz pour votre copropriété ?

Si vous êtes adhérent collectif à l'ARC, vous trouverez les coordonnées des CINQ fournisseurs avec qui nous avons négocié des conditions préférentielles ainsi que les moyens de contacter les responsables du dossier sur notre site Internet : www.unarc.asso.fr en tapant sur le moteur de recherche : « gaz : changer de fournisseur » (dossier adhérent du 21 février 2013).



P.E.C.

Le P.E.C. ou Plan d'Épargne Copropriété : demandes et actions de l'ARC

Impossible de lancer les copropriétés dans les gros travaux dont elles ont besoin (gros entretien ; travaux d'amélioration énergétique ; travaux d'adaptation) sans un nouvel outil permettant :

- de favoriser l'épargne collective ;
- de clarifier la fiscalité ;
- de sécuriser les fonds nécessaires.

Voilà pourquoi nous lançons une action auprès du Gouvernement pour obtenir la mise en place d'un Plan d'Épargne Copropriété sur le modèle du Plan d'Épargne Logement (P.E.L.).

Voici les modalités dont nous demandons la mise en place :

- ▶ **Plafond** : plafond global calculé sur une base forfaitaire de 10.000 euros par lots « **principaux** » (lots à usage de logement ou de commerce). Ce qui est suffisant pour des travaux en copropriété. Le coût de la défiscalisation serait donc également limité pour les finances publiques.

En pratique, la banque déterminerait le plafond global du PEL copropriété en fonction du nombre de lots à usage de logement ou de commerce constaté dans le règlement de copropriété.

- ▶ **Rémunération et fiscalité** : identiques au PEL des personnes physiques. Le produit est donc défiscalisé, mais soumis chaque année aux prélèvements sociaux sur les intérêts. Les coûts de gestion sont donc réduits au minimum pour le syndic.
- ▶ **Versements** : versements trimestriels réguliers en fonction du montant des provisions arrêté en assemblée générale de copropriété. Il s'agit donc d'une charge dont le versement est obligatoire.
- ▶ **Durée** : identique au PEL des personnes physiques (4 ans minimum), ce qui représente un horizon d'épargne adapté au

rythme des décisions de travaux en copropriété.

- ▶ **Déblocage des fonds** : uniquement sur le vote de travaux en assemblée générale.
- ▶ **Transfert des droits** : les droits du PEL copropriété restent attachés au lot. Concrètement, en cas de vente d'un lot, l'acquéreur « **rachète** » au vendeur la quote-part du PEL afférente au lot, ainsi que les droits au prêt qui y sont attachés.
- ▶ **Droit au prêt** : identique au PEL des personnes physiques, sous réserve qu'il s'agisse d'un prêt collectif à adhésion volontaire.
- ▶ **Prime d'État** : identique au PEL des personnes physiques. Versée uniquement en cas de prêt.

Nous espérons être entendus par le Gouvernement et attendons avec impatience la mise en place de ce P.E.C.

OSCAR+

Innovez grâce à OSCAR+, réalisez votre « étiquette charges »

Question n°1 : votre copropriété maîtrise-t-elle bien ses charges ?
 Question n°2 : quels sont les postes de charges que vous devez « travailler » en priorité ? Grâce à OSCAR+, vous pouvez répondre à ces deux questions et donc engager une action ciblée.
 Prenons l'exemple d'une copropriété de 49 lots principaux représentant 3.350 m² de surface habitable et située à Créteil (94000)

Première étape préconisée : obtenir l'Etiquette Charges (EQC) de la copropriété ainsi que celle du Chauffage

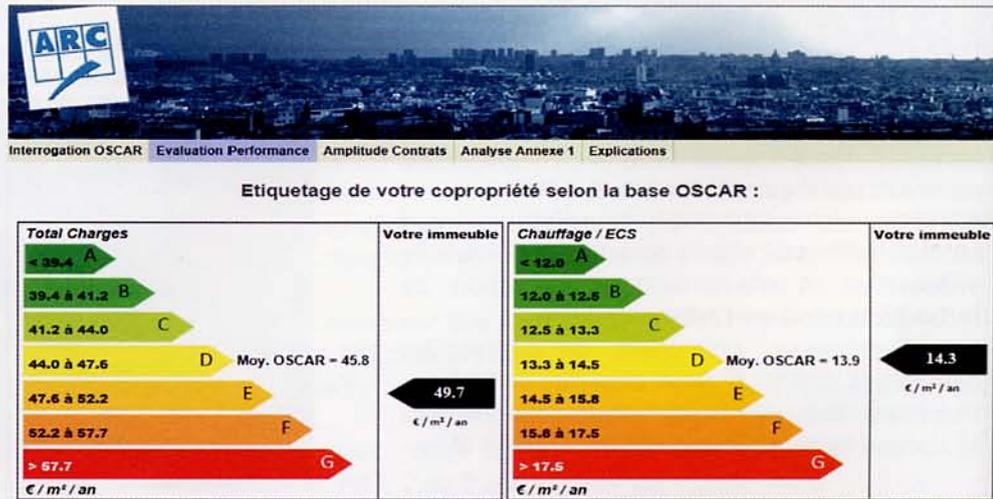
Le résultat obtenu met bien en évidence que cette copropriété n'est pas performante au niveau des charges globales (étiquette E) et est moyenne pour le chauffage (étiquette D).

Deuxième étape préconisée : analyser le diagnostic de performance des charges (DPC)

Le DPC met bien en évidence les postes de charge dont une analyse approfondie est rendue nécessaire par le niveau élevé de l'écart avec les ratios moyens d'OSCAR+.

Pour cette copropriété, les gains minimaux espérés si les ratios constatés sont ramenés en deçà de ceux d'OSCAR+ sont pour :

- La maintenance des ascenseurs = 1.050 €,
- Le chauffage et l'eau chaude = 1.400 €,
- L'assurance multirisques = 4.200 €,
- Le gardiennage = 20.300 €.



Comparaison détaillée de vos charges de copropriété avec la base OSCAR :

Poste	base OSCAR (€/m ² /an)	Vos données (€/m ² /an)	ecart (%)	Statut
Ascenseur	2.6	2.9	11.5 %	⚠
Chauffage + ECS	13.9	14.3	2.9 %	?
Parking	0.7	0.7	0.0 %	✓
Eau Froide	5.0	4.3	-14.0 %	✓
Frais de syndic et Honoraires	3.8	3.4	-10.5 %	✓
Assurances	1.8	3.0	66.7 %	⚠
Gardien / Employés	8.3	14.1	69.9 %	⚠
Entretien général	9.5	6.6	-30.5 %	✓
Impots	0.2	0.4	100.0 %	⚠
Total	45.8	49.7	8.5 %	?

Soit un gain total de 26.950 € ce qui représente 15% du budget annuel de cette copropriété.

Troisième étape préconisée : comparer les montants des différents contrats de maintenance et de services concernant la copropriété avec les ratios moyens fournis par OSCAR+

OSCAR+ affichait jusqu'à présent des ratios sur :

- les honoraires de base des syndicats
- les prestations particulières des syndicats
- les contrats de maintenance des équipements collectifs
- les contrats de services collectifs

Et depuis le 1^{er} janvier 2013, suite à l'enquête réalisée sur les consommations et dépenses énergétiques en copropriété, OSCAR+ affiche des ratios en €/m² et en kWh/m² qui permettent d'évaluer la performance énergétique de chaque copropriété.

Pour la copropriété étudiée ci-dessus, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) donne une étiquette D pour un ratio annuel de 202 kWh/m² ce qui est cohérent avec le résultat obtenu pour l'Étiquette Chauffage lors de la première étape ci-dessus. ■

COPRO-DEVIS

COPRO-DEVIS : un outil constamment amélioré pour vous permettre de faire appel à la concurrence simplement

La plateforme d'appels d'offres COPRO-DEVIS (www.copro-devis.fr) réservée aux adhérents collectifs a été mise en place en 2008. Depuis cette date, plus de 1500 appels d'offres ont été publiés sur le site.

Actuellement le site compte une centaine d'entreprises couvrant 25 domaines d'activités concernant directement les copropriétés.

Afin d'en simplifier la consultation, des aménagements viennent d'y être apportés.

Cela concerne des regroupements d'activités et la mise en place d'une arborescence à 2 niveaux pour certains domaines.

Plusieurs conseils syndicaux nous ont fait part de leur satisfaction par rapport aux offres de nos partenaires qui sont, dans la plupart des cas, des propositions plus compétitives que celles des entreprises conseillées par les syndicats professionnels.

De plus, ils ont fortement apprécié de pouvoir être conseillés et d'être soutenus lors d'un litige par COPROPRIÉTÉ-SERVICES, arbitrage qui est bien évidemment plus facile à mettre en œuvre lorsque l'entreprise est partenaire de l'ARC.

Pour illustrer ce constat, quelques verbatims d'évaluation formulés sur le site par des conseils syndicaux ou des syndicats bénévoles :

« Entreprise pratiquant une bonne écoute, devis correct, tous les copropriétaires sont satisfaits »

« Cette entreprise a travaillé vite et bien et proposé des tarifs compétitifs »

« Entreprise très réactive : visite et devis très professionnels ».

Les principaux critères de référencement sont la compétence professionnelle, le savoir-faire au niveau des

copropriétés et une ancienneté de cinq ans dans le domaine d'activité. Si des conseils syndicaux ou des syndicats bénévoles font intervenir des sociétés non référencées à ce jour et

donnant entière satisfaction, ils peuvent transmettre leurs coordonnées à l'adresse mail suivante :

referencement@unarc.asso.fr ■

Protection juridique

Une garantie « protection juridique » négociée par l'ARC pour les copropriétés adhérentes et leurs responsables

Dans le dernier bulletin, l'ARC a annoncé qu'elle négociait avec différentes compagnies d'assurance une garantie de protection juridique qui répond aux besoins des copropriétés.

Cette négociation s'est avérée plus difficile que prévu du fait qu'il fallait définir de façon précise les périmètres des garanties. L'ARC a d'ailleurs profité de cette tractation pour introduire de nouvelles garanties ainsi que des plafonds de remboursement plus élevés. Cela afin de permettre aux responsables de copropriété de pouvoir mieux assurer leur mission de contrôle.

I. LES GARANTIES PARTICULIÈRES NÉGOCIÉES PAR L'ARC

Au-delà des garanties standard prévues dans les contrats de protection juridique telles que les actions devant le tribunal des prud'hommes, les actions contre un prestataire de la copropriété, les actions judiciaires en cas de travaux mal réalisés, l'ARC a négocié des clauses innovantes.

a. L'engagement de la responsabilité du syndic en place

Les syndics savent qu'ils disposent « d'une marge de carence » qui leur permet de pouvoir commettre des fautes sans être inquiétés par d'éventuelles actions judiciaires les mettant en cause. C'est le cas du défaut de remise de documents au conseil syndical, d'absence de collaboration avec le conseil syndical pour la rédaction de la convocation d'assemblée générale ou encore le défaut d'ouverture de compte bancaire séparé dans un délai raisonnable, etc.

L'ARC a donc demandé que soit intégrée, dans les garanties de la protection juridique, la possibilité pour le conseil syndical d'engager la responsabilité du syndic **en place** pour une faute ayant entraîné un préjudice à l'encontre du syndicat des copropriétaires ou qui aurait entravé les pouvoirs du conseil syndical.

Bien entendu, avant d'engager une action judiciaire, le service de la protection juridique entamera une action amiable rappelant au syndic ses obligations et qu'à défaut d'exécution ou de correction une action judiciaire sera alors diligentée à son encontre. Cette clause a pour effet d'équilibrer les pouvoirs, donnant ainsi au conseil syndical un réel pouvoir de contrôle et éventuellement de sanction si nécessaire.

Bien entendu, cette garantie intègre aussi la possibilité d'engager la responsabilité du syndic précédent au cas où le préjudice a été connu après la souscription de la protection juridique.

b. Le choix de l'avocat

En règle générale, les compagnies d'assurance imposent leurs avocats. Ceci afin de réduire les coûts avec parfois des avocats insuffisamment qualifiés dans un domaine précis comme celui de la copropriété. C'est pour cela que l'ARC a demandé à ce que le choix de l'avocat revienne au syndicat des copropriétaires (sans retenu de franchise) et avec, pour ceux qui le souhaitent, la possibilité de faire appel aux avocats référencés par l'ARC.



c. Les copropriétaires débiteurs

En règle générale, les compagnies d'assurance refusent de prendre en charge les frais de contentieux pour les copropriétaires ayant à la date de souscription de la protection juridique un impayé. Bien souvent, elles imposent un délai de carence qui correspond entre deux à six mois sans le moindre impayé avant la souscription de la protection juridique. Autant dire une assurance qui, au final, se retrouve être quasi inutile. L'ARC a demandé la suppression de ce délai de carence en imposant uniquement que le copropriétaire ne soit pas débiteur au jour de la souscription de la protection juridique.

d. Le montant élevé des prises en charge des frais

En matière de protection juridique, on constate deux types de contrats. Le premier propose de bonnes garanties avec des prises en charge d'honoraires bas. Le second prévoit peu de garanties mais avec des plafonds plus élevés. L'ARC a quant à elle négocié un contrat qui inclut quasiment l'intégralité des événements de la copropriété (impayés, engagement de la responsabilité du syndic, actions aux prud'hommes, actions pénales,

actions en défense, expertise...) avec des prises en charge élevées.

À titre d'exemple, lorsque les contrats de protection juridique proposent une prise en charge des frais d'avocat devant le tribunal de grande instance pour un montant de 1.000 €, l'ARC a négocié un montant de 2.600 € soit quasiment le coût réel des honoraires de l'avocat. La même négociation a abouti aussi pour les actions judiciaires devant le tribunal des prud'hommes, en appel et même devant la Cour de cassation.

e) L'abandon de la récupération des sommes recouvrées

Afin de compenser la prise en charge intégrale des frais d'huissier, certaines

assurances de protection juridique récupèrent 15% des sommes recouvrées. L'ARC a obtenu que cette clause ne soit pas appliquée. Autrement dit, en cas de recouvrement de charges, la protection juridique reversera l'**intégralité** de la somme récupérée au syndicat des copropriétaires.

f. Une assurance proposée au syndic bénévole et au syndicat coopératif

Lors des premières négociations, les compagnies d'assurance hésitaient à assurer les copropriétés gérées par un syndic bénévole. Elles invoquaient justement leur manque de professionnalisme impliquant un potentiel plus important de fautes.

Cependant, elles ont été surprises d'apprendre que depuis 25 ans que l'ARC assure la responsabilité civile des syndics bénévoles, à aucun moment la compagnie d'assurance n'a souhaité résilier la convention.

À cela une raison simple : les sinistres restent extrêmement marginaux. Cela se justifie, d'une part du fait que les syndics bénévoles de l'ARC s'informent avant d'agir et d'autre part qu'ils savent de façon judicieuse régler les litiges sans forcément faire du contentieux. C'est face à ces constats que les compagnies d'assurance de protection juridique ont accepté de proposer leur contrat à l'ensemble des copropriétés y compris celles gérées en syndic bénévole ou en syndicat coopératif.

II. COMMENT APPRÉHENDER LA PROTECTION JURIDIQUE ?

Pour beaucoup de copropriétés, la protection juridique est considérée comme une « avance sur recours » qui leur permet en cas de litige de prendre en charge de façon partielle ou totale les frais de contentieux.

Elles oublient que la protection juridique est avant tout *une assurance* qui garantit le sinistre

éventuel et non un sinistre connu ou même potentiel. C'est ce qu'on appelle la garantie de « *l'aléa* ».

En matière de protection juridique des copropriétés, seul le sinistre (dit en terme des assurances : le fait générateur) survenant **après la souscription** de la protection juridique sera pris en charge.

Par ailleurs, en fonction des compagnies d'assurance, des plafonds de prise en charge par affaire sont prévus. En règle générale, ils sont assez élevés. Cependant, il est possible que sur certaines garanties comme les litiges devant le tribunal des prud'hommes ou sur des contestations des travaux réalisés le plafond soit nettement plus bas.

sinistre 1

souscription de la protection juridique

sinistre 2

Seul le sinistre 2 sera pris en charge par la protection juridique.

III. COMMENT CONNAÎTRE LES CONDITIONS GÉNÉRALES NÉGOCIÉES PAR L'ARC ET COMMENT SOUSCRIRE LE CONTRAT DE PROTECTION JURIDIQUE ?

Après avoir négocié avec plusieurs cabinets d'assurance, l'ARC a retenu la proposition du groupe AXA. Au-delà des garanties complètes, la prise en charge des frais s'est avérée la plus compétitive. Pour connaître les conditions, il suffit de se rendre sur le site de l'UNARC. (*taper dans le moteur de recherche « Protjur »*)

Pour les copropriétés intéressées, il faudra alors contacter la coopérative technique de l'ARC, Copropriété-services, qui après avoir vérifié que votre adhésion est à jour vous indiquera la procédure à suivre.

IV. UN CONSEIL, SI VOUS AVEZ DÉJÀ UNE ASSURANCE DE PROTECTION JURIDIQUE « PLACÉE » OU IMPOSÉE PAR VOTRE SYNDIC :

- vérifiez bien le prix et comparez ;
- vérifiez les garanties.

et... mettez en concurrence. Vous verrez, vous serez trrrrrrrès étonnés.

Nous sommes très heureux de vous adresser notre numéro 100 qui, comme vous pouvez le constater, marque une évolution éditoriale importante : des couleurs, des photos, et même une composition renouvelée.

Notre « bulletin » devient ainsi une vraie « revue ».

Vous remarquerez aussi que - comme toujours - aucune publicité ne vient remplir nos colonnes. Nous en sommes très fiers : cette revue est entièrement financée par les cotisations et abonnements et c'est tant mieux.

Que de chemin parcouru depuis notre numéro 1 !

L'ARC et les associations de l'UNARC sont désormais les associations les plus représentatives et les plus actives aux services des conseils syndicaux, des syndicats bénévoles et, au-delà, de tous les copropriétaires. Et, là encore, nous en sommes fiers, comme nous sommes fiers du soutien de nos adhérents de plus en plus nombreux, qui nous permet de développer notre action en toute indépendance.

Pour ce numéro 100 nous avons voulu réaliser un « quatre-pages » intitulé « 100 idées pour mieux vivre en copropriété ». Nous espérons que vous y puiserez de quoi améliorer le fonctionnement de votre copropriété, cet objectif d'amélioration étant l'objectif principal pour ne pas dire unique de nos associations.

À propos d'amélioration nous vous invitons à lire avec attention le dossier spécial intitulé : « **Le projet de loi DUFLOT sur les syndicats et la copropriété : commentaires et contre-propositions de l'ARC et de l'UNARC** ».

Ce projet de loi est une grande avancée et reprend nombre de nos propositions. Il est cependant encore insuffisant sur certains points, comme nous l'expliquons, voire discutable et « **améliorable** ».

Vous pouvez compter sur nous, comme vous le savez, pour défendre pied à pied nos propositions et tenter de les faire passer dans la future loi puis dans les décrets. Ce sera notre travail à tous - administrateurs, bénévoles, salariés et adhérents de nos associations - en 2013 mais aussi en 2014 et peut-être au-delà.

Notre objectif ? Nous vous l'avons dit : tout simplement **améliorer** avec vous et de façon continue la vie en copropriété. Aussi simple que difficile.

Bonne lecture de ce numéro 100.



Fernand CHAMPAVIER
Président de l'ARC

Marie Noëlle AMBLE
Présidente de l'UNARC



Salon

« SALON INDÉPENDANT DE LA COPROPRIÉTÉ » DE L'ARC/UNARC DES 16 ET 17 OCTOBRE 2013

Pensez à réserver ces deux dates :
Mercredi 16 et jeudi 17 octobre 2013
pour notre « Salon Indépendant
de la Copropriété »

Notre salon se tiendra, comme l'année dernière, à l'Espace CHARENTON situé au 327, rue de Charenton, 75012 PARIS.

Vous pourrez assister à 8 conférences et 25 ateliers thématiques et déambuler dans les couloirs du salon qui accueillera une cinquantaine d'exposants et un espace restauration.

Les visiteurs du Salon pourront accéder gratuitement à cette manifestation et se procurer sur place la nouvelle version 2014 du guide de la « Gestion technique et des services en Copropriété ».

Rendez-vous donc au prochain Salon de l'ARC/UNARC. ■

Elections

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UNARC

L'assemblée générale annuelle de l'UNARC s'est tenue le 14 février 2013 à Paris, et a désigné son bureau à savoir :

- Madame Marie-Noëlle AMBLES (membre du Conseil d'Administration de l'ARC), présidente de l'UNARC ;
- M. Claude LAURIE (représentant de l'ARC Provence), vice-président ;
- M. Jean LOPEZ (représentant de l'AGRC), trésorier ;
- M. Thierry HERVÉ (représentant de l'ARC Nantes Atlantique), secrétaire. ■

Nouveau

DEUX LIVRETS D'ACCUEIL POUR LES NOUVEAUX ADHÉRENTS (CONSEILS SYNDICAUX ET SYNDICS BÉNÉVOLES)

Il y a tellement de « services », outils, guides gratuits attachés à l'adhésion collective, que nous avons décidé de réaliser deux « livrets d'accueil ».

Vous pouvez consulter ces deux livrets sur le site de l'UNARC dans « Service et outils », l'onglet orange, en choisissant la rubrique qui vous correspond.

Vous pourrez également retrouver ces livrets en téléchargement dans la LIBRAIRIE (onglet violet).

• Conseils syndicaux



• Syndics bénévoles



Audits

Audits énergétiques : comment éviter les « mauvais » audits ? Un nouveau guide gratuit

Les audits énergétiques sont désormais obligatoires pour toutes les copropriétés de plus de 49 lots (principaux ou secondaires). On dispose d'environ quatre ans pour satisfaire à cette obligation.

Voici évidemment un « **marché** » doublement intéressant pour les professionnels (bureaux d'études, mais aussi syndicats qui voient là une perspective d'honoraires supplémentaires liés aux audits puis aux travaux qui pourraient suivre).

Nous allons donc voir fondre les propositions sur les copropriétés.

Il faudra éviter bien des pièges, des écueils et des erreurs si l'on ne veut pas - une fois encore - consacrer de l'argent et du temps à des études qui s'avèrent inutiles ou - pire - manipulées.

Première erreur : choisir un bureau d'études bon marché ; en effet derrière le bon marché il y a deux types de conséquences pour les copropriétés :

- soit des audits bâclés donc totalement inefficaces ; dès lors vous économisez 1.000 ou 2.000 euros, mais vous aurez en contrepartie un audit mal fait, donc inutile et inefficace ;
- soit des audits « **orientés** » : le bureau d'études - plus ou moins en relation avec un fournisseur d'énergie, mais aussi un chauffagiste ou un groupe de BTP - vous orientera vers des **solutions** qui avantageront surtout son ou ses commanditaires.

Deuxième erreur : choisir un bureau d'études qui sera simplement capable de faire de savants ou impressionnants calculs, mais sera incapable de faire un

« **bon et complet audit** » prenant en compte **TOUS** les problèmes y compris les problèmes de gestion défaillante du chauffage, les problèmes de faisabilité technique, les problèmes socio-économiques (solvabilité et aides possibles), les problèmes de confort des occupants, les problèmes de communication, etc.

Pour aider les conseils syndicaux à ne tomber dans **aucun piège** et à **négoier** puis **suivre** de **BONS** (et **COMPLETS**, surtout) audits, Planète Copropriété a eu une première bonne idée : rédiger sur ce sujet un nouveau guide gratuit à l'usage des conseils syndicaux. Planète Copropriété a eu ensuite une deuxième bonne idée : demander aux conseillers énergie de l'ARC de participer très activement à la rédaction de ce guide.

Celui-ci vient d'être achevé et est disponible aussi bien sur le site de l'UNARC que sur le site de Planète Copropriété. ■

En voici le sommaire :

- ▶ Chapitre 1 : L'audit énergétique : que dit le décret du 27 janvier 2012 et quel retour d'expérience en a-t-on ?
- ▶ Chapitre 2 : Un autre danger à côté des audits inefficaces : les audits « *orientés* »
- ▶ Chapitre 3 : Comment obtenir un audit de qualité et qui soit efficace ?



Campagne OSCAR+ 2013

La Campagne 2013 de collecte des données « Observatoire des Charges » des copropriétés est ouverte

Comme chaque année, nous sollicitons la remontée des annexes comptables 2 et 3 portant sur les exercices 2011 et 2012 accompagnée du questionnaire ci-après.

N'hésitez pas à contribuer à l'enrichissement d'OSCAR qui est devenu une référence nationale en matière d'observatoire des données.

Questionnaire

Observatoire des charges de copropriété de l'exercice 2012

Adresse de votre Copropriété

N° _____ Rue _____

Ville _____

Code Postal _____

Votre nom, téléphone ; et/ou mail _____

- 1/ Nombre de lots - Appartements :
- 2/ Nombre de lots - Commerces, bureaux :
- 3/ Nombre de m2 habitables (1) :
- 4/ Nombre d'immeubles :
- 5/ Immeuble(s) construits avant 1948 :
- 6/ Immeuble(s) construits entre 1948 et 1977 :
- 7/ Immeuble(s) construits entre 1977 et 2005 :
- 8/ Immeuble(s) construits après 2005 :
- 9/ Immeuble(s) de grande hauteur (IGH) :
- 10/ Chauffage collectif :
- Avec Contrat P2 :
- Avec Contrat P2 + P3 :
- 11/ Chauffage Fioul :
- 12/ Chauffage Gaz :
- 13/ Chauffage Urbain :
- 14/ Chauffage électrique :
- 15/ Répartiteurs de chaleur :
- 16/ Eau chaude collective :
- 17/ Eau chaude collective avec compteurs individuels :
- 18/ Eau froide collective :

- 19/ Eau froide collective avec compteurs individuels :
- 20/ Ascenseurs :
- Nombre :
- Contrat simple :
- Contrat étendu :
- 21/ Gardien(s) Logé(s) :
- 22/ Employés d'immeubles :
- 23/ Espaces verts :
- supérieur à 100 m² :
- 24/ Parkings souterrains :
- 25/ Gestion par Syndic professionnel :
- lequel : _____
- 26/ Gestion par Syndic Bénévole :
- 27/ Conseil Syndical adhérent à l'ARC :

(1) Il ne faut PAS prendre le chiffre utilisé par les assurances : ce chiffre comprend le sous-sol, les parkings et parties communes.

Méthode simple pour déterminer la surface habitable à partir du nombre de mètres carrés de votre appartement ;

additionner tous les millièmes généraux des appartements, bureaux, commerces et chambre de service (en excluant donc les caves, les parkings, les réserves) ;

puis faire une règle de trois avec les millièmes de votre appartement.

[si vous ne connaissez pas la surface de votre appartement, demandez à un voisin qui a acheté il y a moins de cinq ans ; la surface est indiquée dans son acte de vente]. Exemple :

votre appartement fait 67,70 m² ;

le nombre total des millièmes généraux (hors cave et parking) est de 8728. Les millièmes généraux de votre appartement sont de 103. La surface habitable de votre immeuble sera de :

$$\text{SURFACE} = 67,70 \times 8728 / 103 = 5737 \text{ m}^2$$

mettre une croix si la réponse est OUI

Syndics

Merci de participer à notre enquête sur les honoraires de syndic en cas de travaux

Comme nous l'avons dit, l'ARC et l'UNARC ont lancé une « **campagne nationale** » pour lutter contre les abus des syndics en matière d'honoraires liés aux travaux. Cette campagne repose sur une enquête.

Les premiers résultats de notre enquête révèlent de nombreux abus. Nous avons donc décidé d'élargir cette enquête.

Nous vous remercions en conséquence - que vous soyez adhérents ou non à l'ARC ou à

une association de l'UNARC - **de bien vouloir participer à cette enquête** et de nous retourner le questionnaire ci-dessous avec les pièces demandées.

Cette enquête doit nous aider à sensibiliser les **pouvoirs publics** et à obtenir des mesures permettant de limiter (ou d'éradiquer, on peut rêver) ces abus...



Votre syndic :

NOM : _____

ADRESSE : _____

► Honoraires concernant les gros travaux :

Merci de nous adresser copie de la page ou des pages de votre contrat de syndic concernant les honoraires en cas de travaux.

► Votes d'assemblée générale concernant les honoraires en cas de travaux :

Si vous avez voté en 2012 ou 2013 des travaux et si votre syndic a fait voter des honoraires, merci de nous adresser copie de la ou des résolutions d'assemblée générale (extraits du procès-verbal) concernant les honoraires du syndic pour ces travaux.

À renvoyer à :

• ARC, 27, rue Joseph Python - 75020 PARIS
OU

• unarcasso@claranet.fr (Objet : honoraires de syndic en cas de travaux).

Avec tous nos remerciements

EDF

Action contre les pénalités EDF

Voici la lettre adressée à EDF par l'ARC et l'UNARC.
Si vous êtes concernés par ces pénalités, écrivez à EDF et faites écrire par votre syndicat en nous en envoyant une copie.



EDF
Service National Consommateurs
TSA 80005
38784 PONT-ÉVÊQUE CEDEX

Madame, Monsieur,

Paris, le 28 février 2013

Vous avez déjà été interpellés par l'ARC LANGUEDOC, association membre de l'UNARC, par courrier daté du 27/10/2011 (dont copie jointe) relativement aux pénalités de retard appliquées aux syndicats de copropriétaires.

Nous vous contactons cette fois-ci au titre de l'UNARC, l'Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété, regroupant l'ensemble des associations de responsables de copropriété au niveau national et principale association du territoire en nombre d'adhérents.

Les réponses apportées ne peuvent en l'état nous satisfaire et nous continuons à recueillir quotidiennement des plaintes de copropriétaires, conseils syndicaux et même syndicats concernant les délais de paiement relativement courts et les pénalités de retard jugés prohibitifs. Bien entendu, nous partageons ces sentiments.

Un certain nombre de syndicats professionnels estiment qu'il s'agit d'un « abus de position dominante », ou « abus de position de quasi-monopole » sur le marché de l'électricité.

D'autres se plaignent d'une « véritable bataille » pour obtenir un geste commercial et afin d'émettre une réclamation lorsque le syndic est certain d'avoir envoyé le règlement et en temps et en heure, et jugent anormal le temps passé à devoir réclamer auprès d'EDF à chaque pénalité appliquée.

Les copropriétaires se sentent « abusés » lorsqu'ils constatent, parfois, l'application de 45 € de pénalités pour une facture initiale d'à peine 40 €, dont le retard noté est de moins d'une semaine... et mettent ceci en parallèle aux estimations réalisées, parfois de manière excessive, avant qu'un relevé des index vienne permettre une régularisation en faveur de la copropriété.

Nous souhaiterions pouvoir rencontrer vos services afin d'échanger à propos :

- des pénalités de retard que nous jugeons excessives, et dont nous sollicitons la diminution du seuil plancher de facturation à hauteur de 10 € par exemple pour les retards de moins de 10 jours ;
- du délai imparti pour le règlement des factures, qui est de 15 jours à compter de la date d'émission de la facture : il faut compter entre-temps l'acheminement, l'enregistrement par le syndic, la mise au règlement, puis à nouveau l'acheminement du TIP ou du chèque, puis l'enregistrement par EDF. Nous sollicitons donc l'allongement du délai de règlement à 30 jours ;
- des différents contrats qui existent au sein des copropriétés : EDF PRO, EDF ENTREPRISES, EDF BLEU CIEL, avec parfois des copropriétés importantes disposant de contrats auprès des trois entités.

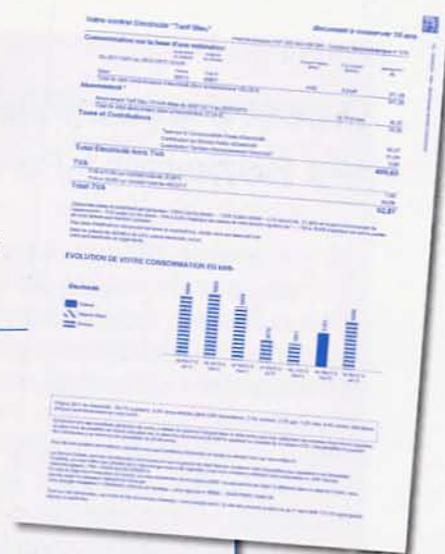
Nous comptons sur votre entière compréhension des diverses problématiques mises en relief, ainsi que sur votre accord quant à notre sollicitation d'entretien.

Vous en souhaitant bonne réception et dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Fernand CHAMPAVIER
Président de l'ARC

Marie-Noëlle AMBLES,
Présidente de l'UNARC



De Particulier à Particulier

Accord avec PAP (De Particulier à Particulier)



Le groupe PAP, au service des particuliers depuis 35 ans, est spécialisé dans les petites annonces immobilières qui sont diffusées dans un journal et sur son site www.pap.fr.

L'ARC, de son côté, est une grande association 1901 dont le but est d'aider les copropriétaires, soit à se passer des professionnels, soit à contrôler leur gestion pour l'améliorer.

Voilà pourquoi PAP et ARC ont uni leur force pour mettre en place, développer, diffuser et rendre bientôt incontournable l'« **étiquette charges** » qui doit permettre à chacun :

- non seulement de mieux situer les performances de sa copropriété en matière de charges ;
- mais aussi d'améliorer ses performances.

L'étiquette « charges »

Un partenariat avec PAP pour développer et promouvoir un dispositif innovant d'information et de maîtrise des charges

I. L'OBSERVATOIRE DES CHARGES DE L'ARC ET DE L'UNARC : OSCAR+

Il y a quatre ans l'ARC et l'UNARC ont créé un Observatoire des charges de copropriété pour obtenir et diffuser les « **vrais** » chiffres concernant le niveau des charges de copropriété, poste par poste.

À l'époque, en effet, n'existait que l'Observatoire des charges de la CNAB - Confédération Nationale des Administrateurs de Biens - (devenue UNIS - Union des Syndicats de l'Immobilier) dont les résultats - d'année en année - posaient aux observateurs de plus en plus de questions et de problèmes.

Notre premier objectif était simple : arriver à savoir, **type d'immeuble** par **type d'immeuble**, **région** par **région** (voire **ville** par **ville**), **poste** par **poste** quels étaient :

- les niveaux réels de charges ramenés au mètre carré habitable ;
- les évolutions.

Notre deuxième objectif était de déterminer quels étaient, pour chaque type d'immeuble ou de charges :

- les niveaux bas ;
- les niveaux moyens ;
- les niveaux élevés.

L'intérêt visé est que - une fois en possession de ses chiffres - chacun puisse :

- se situer et savoir si les charges de son immeuble sont **ou non** correctes ;
- puis AGIR pour ramener les postes élevés à la normale.

Notre Observatoire des charges - baptisé OSCAR pour « **ObServatoire des ChARGes** »... - a vite prouvé son sérieux et le sérieux des chiffres fournis. Il est devenu une référence et permet même désormais de débusquer les pseudo-observatoires.

II. L'ÉTIQUETTE CHARGES COMME SUITE LOGIQUE D'OSCAR

Nous nous sommes alors dit qu'il fallait aller plus loin et faire de notre outil un instrument permettant de distinguer les immeubles aux charges raisonnables (donc bien gérés) des autres immeubles, ceci pour :

- valoriser les « **bons** » immeubles ;
- inciter les moins bons à agir pour améliorer leurs résultats.

C'est ainsi qu'est née l'idée de « **l'étiquette charges** ».

CLER

COPROPRIÉ-TERRE : UN SITE INTERNET « CLER-ARC-PLANÈTE COPROPRIÉTÉ »



Le CLER (Réseau Pour la Transition Énergétique) est une association qui regroupe plus de 80 associations, dont de nombreux E.I.E. (Espaces Info Énergie) et ALE (Agences Locales de l'Énergie).

L'ARC, le CLER et Planète Copropriété ont décidé de mettre en place un site Internet dédié spécialement aux travaux d'économies d'énergie dans les copropriétés, voire aux travaux de rénovation énergétique. Ce site sera ouvert d'ici quelques jours et nous vous en informerons sur le site Internet :

www.unarc.asso.fr

Son adresse :

www.coproprieterre.org

UFC

UFC QUE CHOISIR ET L'ARC



L'UFC Que Choisir a décidé de réaliser un dossier sur les contrats de syndic et de s'associer, pour cela, à l'ARC.

Nous profiterons de la sortie de ce dossier (en juin prochain) pour publier en avant-première - dans le dossier de l'UFC Que Choisir - les résultats de notre enquête sur les honoraires de syndic en cas de gros travaux.

Vous pouvez d'ailleurs répondre à notre enquête sur ce sujet important (voir page 32). Il est encore temps. Merci de votre participation. ■

III. UN PARTENAIRE : PAP (DE PARTICULIER À PARTICULIER)

Le groupe PAP a pour vocation d'aider les particuliers à louer, vendre ou acheter un bien immobilier sans intermédiaire.

Au nombre des critères importants lors d'une transaction figure bien entendu le niveau des charges.

Or, actuellement, de nombreux sites aident à louer, vendre ou acheter, mais sans jamais fournir les renseignements les plus utiles comme celui du **niveau des charges**.

Voilà pourquoi l'ARC et PAP ont décidé de créer et de promouvoir ensemble l'« **étiquette charges** ».

Dans un premier temps, nous allons :

- consolider sur certaines villes nos bases de données pour les rendre encore plus fiables ;
- tester le dispositif auprès des usagers.

Dans un deuxième temps, nous élargirons l'*étiquette* à tout le territoire.

Au début l'*étiquette* sera « **informative** » ; très vite nous espérons qu'elle deviendra **INCITATIVE**, et qu'elle con-

tribuera efficacement à la baisse des charges de copropriété.

IV. APRÈS L'ÉTIQUETTE CHARGES, L'ÉTIQUETTE « GESTION PATRIMONIALE »

On peut avoir des charges raisonnables ou faibles et - pourtant - ne pas avoir une bonne gestion patrimoniale de l'immeuble.

La gestion patrimoniale concerne le gros entretien des bâtiments et des équipements.

La valeur et la qualité d'un bien immobilier sont évidemment liées à la qualité de la gestion patrimoniale qui dépend, elle-même, de la mise en œuvre (ou non) de certains moyens.

Nous sommes précisément en train de mettre au point une notation très simple permettant de savoir à quel niveau de qualité se situe la gestion patrimoniale de chaque immeuble.

Nous prévoyons la sortie de cette deuxième *étiquette* en 2014. Patience... ■

Internet

Bientôt un site Internet sur les travaux de rénovation dans les copropriétés

- ▶ Comment s'y prendre pour mobiliser sa copropriété en matière de gros travaux ?
- ▶ Comment faire faire un audit global réussi et efficace ?
- ▶ Comment programmer les travaux importants ?
- ▶ Quelles erreurs ne pas commettre ?
- ▶ Comment financer ces travaux ?
- ▶ Par qui se faire aider ?
- ▶ Quels contrats signer ou ne pas signer ?
- ▶ Etc., etc., etc.

Voici quelques-unes des mille et une questions que ce site vous aidera à résoudre, site qui réunit de façon inédite :

- la plus grande association de copropriétaires (ARC) ;
- un grand opérateur au service des copropriétés ;
- une grande banque immobilière (vous en saurez plus prochainement).

et qui va tenter de vous aider à résoudre toutes ces questions et bien d'autres. ■

PAP

Des tarifs préférentiels pour les annonces des adhérents de l'ARC

Dans le cadre de notre partenariat avec PAP, les adhérents de l'ARC pourront bénéficier, pour le passage d'une annonce de location ou de vente d'un bien immobilier, de tarifs préférentiels.

Nous vous invitons, pour savoir comment profiter de ces accords, à consulter la rubrique « **Partenariat** » de notre site Internet et la sous-rubrique « **PAP** ».

Réseau social

ACCORD EXPÉRIMENTAL AVEC MA-RESIDENCE.FR

Ma-residence.fr est un réseau social qui a sollicité l'ARC pour signer un accord de partenariat.

L'ARC est une association à la fois toujours ouverte aux aventures nouvelles, mais aussi toujours prudente.

C'est pourquoi nous avons accepté de lancer un partenariat avec *Ma-residence.fr*, mais limité - pour le moment - à une commune (ÉVRY dans l'Essonne) et ciblé sur certains aspects.

Si vous êtes copropriétaires à ÉVRY (91000) et êtes intéressés par ce partenariat, vous pouvez vous connecter sur la zone « **partenariat** » de notre site Internet et saurez tout.

Si vous avez déjà des retours d'expérience avec *Ma-residence.fr*, merci de nous les communiquer (en écrivant une lettre ou un mail à l'attention du Président de l'ARC, Fernand CHAMPAVIER.) ■

Convocation

Assemblée Générale Ordinaire de l'ARC

L'assemblée générale ordinaire de l'ARC aura lieu :

le mercredi 5 juin 2013 à 17 h 30, 7-9, rue Mathis, 75019 PARIS. Métro CRIMEE, ligne N°7.

ORDRE DU JOUR

- ▶ Rapport d'activité.
- ▶ Rapport financier du trésorier et du contrôleur aux comptes.
- ▶ Approbation des comptes 2012.
- ▶ Approbation du budget 2013.
- ▶ Quitus aux administrateurs pour la gestion.
- ▶ Election des membres du Conseil d'Administration.
- ▶ Election des contrôleurs aux comptes.
- ▶ Actions de l'ARC pour 2013-2014.
- ▶ Questions diverses.

CANDIDATURE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tout adhérent souhaitant faire acte de candidature comme membre du Conseil d'Administration peut adresser sa demande de candidature **avant le 15 mai 2013** (selon les statuts) **accompagnée d'une lettre de motivation.**

NB : les comptes seront remis à l'assemblée générale ; ils peuvent être adressés aux adhérents à jour de cotisation avant l'assemblée sur demande (décision de l'assemblée générale de 2000).

À NOTER : la candidature à l'ARC requiert de disposer de temps pour représenter l'ARC dans des instances ou commissions et prendre en charge des dossiers.

VOTE

Chaque membre de l'ARC (membre individuel ou collectif) détient **UNE** voix. Chaque adhérent collectif peut se faire représenter par une personne. Chaque adhérent devra se présenter à l'assemblée générale ordinaire muni de sa carte d'adhérent ou d'une copie du contrat d'adhésion et de la présente convocation.

Les adhérents ne pouvant se rendre à l'assemblée générale ordinaire peuvent :

- soit donner pouvoir à tout mandataire en lui remettant la présente convocation dûment remplie ;
- soit renvoyer le pouvoir à l'ARC à l'attention du Président.

À REMPLIR POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

N° adhérent : Collectif _____ Individuel _____

Adresse : _____

Adhérent individuel : M^r, M^{me}, M^{lle} _____

Pour le conseil syndical : M^r, M^{me}, M^{lle} _____

Pour le syndic non professionnel : M^r, M^{me}, M^{lle} _____

Ne pouvant assister à l'assemblée générale ordinaire, je donne pouvoir à :

M^r, M^{me}, M^{lle} _____ avec pouvoir de substitution.

NB : à défaut de pouvoir nominatif, le présent pouvoir sera remis au Président, Monsieur Fernand CHAMPAVIER.

Date

Signature

CELEBRATION DES 25 ANS DE L'ARC

Dans le cadre de la célébration de ses 25 ans, l'ARC a organisé un tirage au sort à l'occasion du dernier « Salon Indépendant de la Copropriété 2012 » dont le premier prix était un voyage au Québec d'une semaine pour deux personnes.

Les heureux gagnants sont M. et Mme MAULEON dont la copropriété située à Thiais dans le Val de Marne est adhérente collective de l'ARC depuis 2003. M. CHAMPAVIER, Président de l'ARC, leur a remis leur prix au cours d'une manifestation conviviale organisée à cet effet dans les locaux de l'ARC.



Associations

Tableau des ARC locales et régionales membres de l'UNARC

<p>ARC NANTES ATLANTIQUE Dpts. : 44, 49, 56, 85. Association Régionale de Copropriétaires Nantes Atlantique (A.R.C.N.A) 27 rue du Calvaire de Grillaud 44100 Nantes Email : arcna@laposte.net Site internet : www.arcna.fr</p>	<p>ARC RHONE-ALPES Dpts. : 01, 38, 69, 73, 74, 07, 26 (hors dpt. 42). Espace Hanoï 9 rue Hanoï 69100 Villeurbanne Tél : 04.78.17.32.78 Email : arcra.contact@gmail.com Site internet : www.arcrhonealpes.fr</p>	<p>AGRC SUD-OUEST Antenne LANDES 4 rue Georges Brassens 40800 Aire sur l'Adour Tél : 05.58.85.26.49 agrc-so.landes@orange.fr</p>	<p>ARC VAM Départements : Var, Alpes-Maritimes, Alpes-de-Haute-Provence, Hautes Alpes. Espace Charlotte 83260 La Crau Tél : 04.94.33.89.83 Fax : 04.94.28.99.56 Email : arc-vam@wanadoo.fr Site Internet : www.arcvam.fr</p>
<p>ARC AUVERGNE-CENTRE Dpts. : 03, 15, 18, 23, 36, 58, 63. Vichy, Moulins, Montluçon, Bourges, Nevers, Aurillac, Châteauroux, Clermont Ferrand... Tél : 04.70.09.37.85 Email : arcavergne-centre@orange.fr Site internet : www.arcavergne-centre.fr Contact vidéo-msn/skype : arcavergne@hotmail.fr</p>	<p>Permanence téléphonique : lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00</p>	<p>AGRC SUD-OUEST Antenne MIDI-PYRENEES Maison des Associations Espace Niel - BAL 157 81 rue Saint-Roch BP 74184 31031Toulouse Cedex 4 Tél : 05.34.39.01.12 toulouse@agrc-so.org</p>	<p>Permanence téléphonique adhérents : Lundi, jeudi de 9h00 à 12h00 Permanence téléphonique administrative : Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 14h00 à 17h00</p>
<p>ARC NORD - PAS DE CALAIS Maison de l'Environnement 106 avenue du Casino 59240 Dunkerque Maison des Associations 74 rue Royale - 59000 Lille Répondeur téléphonique : 09.72.11.92.61 Email : arc5962@laposte.net Site internet : www.copro59-62.fr Permanences bimensuelles : Lille, Dunkerque et Côte d'Opale (voir site internet)</p>	<p>ARC LOIRE, HAUTE-LOIRE Dpts. : 42, 43. Maison des Associations 4 rue André Malraux 42000 Saint Etienne Tél : 06.28.23.40.84 Email : arc4243@hotmail.fr</p>	<p>ARC PROVENCE Dpts. : 13, 84. Marseille, Aubagne, Salon de Provence, Aix en Provence, Vitrolles, La Ciotat, Martigues, Marignane, Avignon, Carpentras, Orange, Bollène, Pertuis 56 boulevard Michelet 13008 Marseille Tél : 04.91.76.25.73 Fax : 04.91.26.09.94 Email : arcprovence@orange.fr Nous vous recevons sur rendez-vous du Lundi au Vendredi de 09h00 à 17h00 sans interruption</p>	<p>ASIB GRAND EST Association des Syndics d'Immeuble Bénévoles Dpts. : 25, 54, 57, 70, 88, 90. Maisons des Associations 1 a place des Orphelins 67000 Strasbourg Tél : 06.08.32.97.57 Tél : 09.61.33.06.33 Fax : 03 88. 60.65.30 Email : asib@wanadoo.fr Site internet : www.asib.fr Permanence juridique par téléphone Permanence : le 1er mercredi du mois de 15h00 à 17h30 Formations : le 1er mercredi du mois de 18h30 à 21h00</p>
<p>ARC LANGUEDOC Dpts. : 11, 30, 34, 66. Le France Bat F 33 allée de l'Attique 34000 Montpellier Tel : 04.99.53.87.33 - 06.11.61.09.77 Fax : 09.72.23.21.92 Email : contact@arclanguedoc.fr Site internet : http://www.arclanguedoc.fr Réception des copropriétaires et permanence téléphonique : toute la semaine de 9h à 18h Déplacement possible sur les villes de (nous consulter) : Sète, la Grande Motte, le Grau du Roi, Nîmes, Palavas-les-Flots, Agde / Cap d'Agde, Marseillan...</p>	<p>A.G.R.C. - SUD-OUEST Départements : Aquitaine, Charentes, Limousin, Midi-Pyrénées. 473 avenue d'Eysines 33110 Le Bouscat Tél : 05.57.22.87.36 - Fax : 05.56.02.39.01 Email : agrc-so@agrc-so.org Site internet : www.agrc-so.org Permanence téléphonique adhérents : Lundi - vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00</p>	<p>ARC CORSE Centre U Borgu - 52 rue Fesch - 20000 Ajaccio Tél : 04.95.50.13.44 - Fax : 04.95.50.13.46 Email : arccorse@orange.fr Site internet : http://pagesperso-orange.fr/arccorse</p>	
	<p>AGRC SUD-OUEST Antenne BEARN Villa les Violettes Impasse Odeau 64140 Billere Tel : 06.88.95.02.93 bearn@agrc-so.org</p>	<p>ANNONCES CONCERNANT LES ARC LOCALES Nous vous informons de deux changements importants concernant les ARC locales et régionales, à savoir que : • l'URCRC devient l'ARC Loire, Haute-Loire, intervenant sur les départements 42 et 43 ; • l'ARC ROUSSILLON/ADCEN GRAND SUD 66, suite à décision de l'UNARC, ne fait plus partie de l'UNARC.</p>	

Taux d'intérêt légal - Salaire gardiens et employés d'immeubles

• (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.ffbatiment.fr)					• Taux d'intérêt légal (www.banque-France.fr)		
Année/Trimestre	1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim	Année		
2010	822.3	839.0	841.7	851.2	2011	0.38%	+ historique sur le site
2011	875.2	875.7	879.7	879.8	2012	0.71%	
2012	901.0	898.5	901.5	903.1	2013	0.04%	

• (ICC) Indice du coût de la construction, INSEE (www.insee.fr code 0008630)					contrats d'ascenseur			
Année/Trimestre	Valeurs trimestrielles				Moyenne annuelle sur 4 derniers Trim			
	1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim	1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim
2010	1508	1517	1520	1533	1503.75	1508.50	1513.00	1519.50
2011	1554	1593	1624	1638	1531.00	1550.00	1576.00	1602.25
2012	1617	1666	1648		1618.00	1636.25	1642.25	

Année/mois	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	
• Indice 1/2 Produits en Cuivre ou Alliages ((lemoniteur PRIVEN/Métallurgiques code 244401) via abnt) contrats d'ascenseur													
2011	01/10/09, Coef de raccord =	215.7	223.5	218.2	215.2	209.6	206.3	212.2	208.3	200.0	185.6	188.4	191.9
2012	1.0439 Nouv x coef =	199.8	206.4	207.4	205.9	203.8	199.3	199.3	199.2	201.4	199.4	202.2	197.7
2013	Ancien Théorique												

• (ICHT-IME) ex TSI Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www.indices.insee.fr) 1565183 contrats d'ascenseur													
2011	01/10/09, Coef de Raccord	105.1	105.5	105.8	106.2	106.7	107.2	107.7	107.9	108.1	108.4	108.8	109.1
2012	=1.43 - Nouv x coef =	109.4	109.5	109.6	109.9	110.0	110.2	110.4	110.6	110.8	110.9		
2013	Ancien Théorique												

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur													
2011		124.5	125.7	127.2	128.5	127.4	127.0	128.0	127.8	128.1	128.9	129.3	129.4
2012	(79% EBI + 21% TCH)	130.4	131.7	132.5	132.5	130.5	128.6	129.3	131.7	132.4	133.6	132.3	131.7
2013		132.5											

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur													
2011	(72%EBIQ	121.5	122.4	123.5	124.5	123.7	123.7	124.5	124.4	124.6	126.0	125.5	125.6
2012	+ 20% TCH + 8%ICC)	126.5	127.5	127.9	128.1	126.8	125.5	126.3	127.9	128.2	129.1	128.2	127.8
2013		128.5											

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (ex Psd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur													
2011	(43% EBI0 + 47% TCH	119.4	120.3	121.2	122.2	121.3	121.3	121.9	121.8	121.9	122.9	122.6	122.8
2012	+ 10% ICC)	123.7	124.3	124.8	125.2	124.2	123.3	124.1	125.3	125.0	125.5	124.5	124.6
2013		125.1											

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.bdm.insee.fr/bdm2) FMOA EBIQ 000 Ens Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur													
2011	01/01/09, Coef de raaordit =	117.6	118.6	119.8	121.1	120.2	120.0	120.8	120.7	121.0	121.6	122.0	121.8
2012	1.0525 Nouv x coef = Ancien	122.9	123.9	124.6	124.5	122.7	121.3	122.3	124.4	124.8	125.5	124.8	124.0
2013	Théorique	125.0											

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.bdm.insee.fr/bdm2) FMOA EBI 000 Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur													
2011	01/01/09, Coef de raaordit =	120.8	122.1	123.7	125.4	124.1	123.6	124.6	124.3	124.8	125.6	126.2	126.0
2012	1.0594 Nouv x coef =	127.4	128.7	129.6	129.4	126.9	124.9	126.2	129.2	129.8	130.9	129.9	128.8
2013	Ancien Théorique	129.9											

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur													
2011		129.32	130.31	130.97	131.55	130.90	130.86	131.24	131.14	131.20	131.26	131.20	131.69
2012		132.50	132.62	133.38	133.92	133.05	132.76	133.49	134.38	132.99	132.49	131.17	132.09
2013		132.17											

• (ICHT-F "construction") (www.indices.insee.fr) 1565188 Voir sur site											contrats d'ascenseur	
• (IRL) Indice de Révision des loyers, INSEE (www.insee.fr code 000151333)											contrats location immobilière	
• (BT 48) Indice Ascenseur (www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site											contrats d'ascenseur	
• (BT 40) Indice Chauffage Central (www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site											contrats chauffage	
• Indice Nettoyage Parties Communes d'habitation (www.indices.insee.fr) Voir sur site											contrats nettoyage PC	

Avenant en vigueur au 1er février 2012, le n°79 (22/12/11) salaires gardiens/concierges, employés d'immeuble.

rémunérations des 2 catégories d'emploi, (salaire minimum brut mensuel conventionnel, inclus salaires en nature).

SMIC horaire au 1er janvier 2013 : 9,43 € x 151,67 h = 1.430,22 € / mois

Niveau	Coefficient (points)	Catégorie A temps complet = 151,67 h (hors majoration heures supplémentaires)		
		Base	Ajust. SMIC	TOTAL
1	235	1.410	20,22	1.430,22
2	255			1.440,00
3	275			1.470,00
4	340			1.490,00
5	395			1.620,00
6	410			1.680,00

Catégorie B service complet = 10.000 UV		
Base	Ajust. SMIC	TOTAL
Ne s'applique pas à cette catégorie		
		1.590,00
		1.615,00
		1.640,00
		1.795,00
		1.855,00

Astreinte de nuit : à compter du 1er mai 2011, la valeur est à 120,00 € (n'existe plus pour contrat conclu après le 1er janv 2003)

Tri sélectif (exclusif aux gardiens) : 0,90 € / lot avec minimum de 18 € et maximum 144 €

Salaire fourni en nature : logement et autres avantages, voir ci-dessous. Minimum Garanti au 01/07/12 = 3,49 €

minimum logement depuis le 1er juill 2012 : 3,49 € x 20 = 69,80 € catégorie logement : 1 = 3,00 €/m² 2 = 2,37 €/m² 3 = 1,75 €/m²

Autre avantages : 0,1263 €/kWh, soit Electricité : 55 kWh, soit 6,95 € Gaz : 92 kWh, soit 11,62 €

(tarif EDF 6 kWh au 01/01/2013) Chauffage : 120 kWh, soit 15,16 € Eau chaude : 98 kWh, soit 12,38 €

Employés d'immeubles, catégorie « A », rémunération calculée au prorata du temps de travail, en divisant les bases conventionnelles par 151,67. Si temps de travail supérieur à 35 heures par semaines, heures supplémentaires payées suivant taux de majoration applicable.

Gardiens, catégorie « B », rémunération calculée au prorata du taux d'emploi, sur les bases de la grille conventionnelle de la catégorie B.

Avec Vuibert

Apprenez à mieux gérer votre copropriété !

**Donnez plus d'efficacité
à votre conseil syndical !**



978-2-7117-6442-6
352 p. • 17,50 €



978-2-7117-6428-0
160 p. • 11 €



978-2-311-00298-0
160 p. • 10 €

**Maîtrisez les finances
de votre copropriété !**



978-2-7117-6461-7
304 p. • 18,50 €



978-2-7117-6433-4
160 p. • 11 €



978-2-311-00300-0
160 p. • 10 €



978-2-311-00299-7
160 p. • 10 €



978-2-7117-6441-9
384 p. • 18,50 €



978-2-7117-6421-1
160 p. • 11 €



978-2-711-76434-1
160 p. • 11 €

NOUVEAUTÉS



978-2-311-00874-6
160 p. • 11 €



978-2-311-01016-9
160 p. • 11 €

Feuilletez et commandez nos ouvrages sur www.vuibert.fr

Colloque

Un Colloque le 14 juin 2013 sur les « bons » et les « mauvais » C.P.E.

A lors que pour beaucoup de hauts responsables le C.P.E. (Certificat de Performance Energétique) est forcément **BON** en copropriété (facile à mettre en place et avantageux économiquement) nous avons mis en lumière le fait que les C.P.E. sont plutôt « **médiocres** » (en copropriété, toujours), que les bons C.P.E. sont plutôt l'exception et que pour parvenir à négocier de « bons » C.P.E. il fallait mettre en œuvre des moyens et des démarches spécifiques.

Pour expliquer ce qu'est un bon C.P.E. et un mauvais C.P.E. et surtout pour en débattre avec tous les acteurs du monde économique, professionnel et

associatif concernés, un Colloque est organisé le 14 juin 2013 à l'initiative de **Planète Copropriété** et avec la présence massive de l'ARC et de l'UNARC.

Si vous voulez savoir ce qu'est le C.P.E. et pourquoi - derrière le C.P.E. - il y a le pire comme le meilleur, vous pouvez déjà lire notre dossier du 31 janvier 2013 sur notre site Internet concernant le sujet : « **C.P.E. : comment peut-on éviter les mauvais coûts** ».

Un deuxième dossier : « **Comment négocier un "bon" C.P.E. en copropriété** » sera par ailleurs bientôt disponible. ■

Alerte

SYNDIC + (SYNDIC PLUS) : l'escroquerie du siècle en matière de syndic

Depuis six mois, une pluie de publicités a déferlé sur la tête des copropriétaires : des pleines pages dans les journaux ; des quatre-pages encartés dans les magazines ; d'innombrables publicités personnelles par Internet (jusqu'à dix pour certains adhérents) sur l'air de : « **Lettre aux copropriétaires qui en ont assez de leur syndic actuel, ont bien raison et veulent un VRAI syndic** ».

L'ARC - très intriguée par le fait qu'un néo-syndic vertueux type « **chevalier blanc** » puisse payer une telle publicité - a enquêté et a fini par découvrir que - derrière ce néo-syndic chevalier blanc - il y avait le premier syndic de France, FONCIA lui-même, syndic qui concourt plutôt dans la catégorie « **chevalier noir** ».

Oui, nous avons découvert que FONCIA détenait 30 % du capital de

« **SYNDIC +** » et avait versé en juin 2012 un chèque de plus de 2.500.000 (deux millions cinq cent mille) euros pour payer ce déferlement publicitaire.

Il s'agit ni plus ni moins que d'une escroquerie : on vous présente un néo-syndic tout le contraire des syndicats en place et qui est derrière ? **LE** plus gros syndic de France, le plus caricatural, racheté il y a peu par un fonds d'investissement international et dont le président actuel - François DAVY - ne connaît, de son propre aveu, à peu près **RIEN** à la gestion immobilière.

Honteux. Insensé.

Nous espérons que cette escroquerie fera vite long feu et que les copropriétaires sauront donner à « **SYNDIC +** » (SYNDIC PLUS) la correction qu'il mérite. ■

Rencontre

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ : RENCONTRE AVEC LE SÉNATEUR CLAUDE DILAIN

Le Président de l'ARC et deux des spécialistes de l'ARC en matière de redressement des copropriétés en difficulté ont rencontré le Sénateur Claude DILAIN - ancien Maire de Clichy-sous-Bois - qui a reçu mission (par la Ministre du Logement, Cécile DUFLLOT) de faire des propositions concernant le traitement des copropriétés en grande difficulté.

Cette rencontre a été l'occasion pour l'ARC d'insister sur certaines analyses et certaines propositions (voir le dossier central spécial sur la loi DUFLLOT). ■

Décret

LE DÉCRET SUR LE PRÊT EN COPROPRIÉTÉ EST ENFIN PARU !

Le décret sur le prêt en copropriété est enfin paru. (Décret du 11 mars 2013) Rappelons que c'est la loi WARSMANN IV (du 22 mars 2012) qui a instauré dans la loi de 1965 les articles 26-4 à 26-8 qui légalisent les prêts collectifs et - surtout - qui définissent les modalités de vote et de mise en œuvre de ce prêt collectif (majorités requises ; caution obligatoire ; frais accessoires...).

Vous trouverez sur le site de l'UNARC des articles concernant les prêts collectifs « nouvelle génération ». ■

PTZ

LE PTZ COLLECTIF ENFIN POSSIBLE

Suite à la parution du décret du 11 mars 2013 sur les prêts en copropriété, plus **RIEN** ne s'oppose à la mise en place d'un prêt collectif à taux zéro.

Nous avons donc relancé notre action à ce sujet pour obtenir rapidement la mise en place de ce prêt. ■

FORMATIONS SUR PARIS

THEMES	ANIMATEURS	DATES
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, (1ère PARTIE Comment s'applique-t-elle ?)	Samy AMAR	JEUDI 25 AVRIL
Vente de parties communes (modalités)	Emmanuel JAUNEAU	JEUDI 2 MAI
//////////////////FERIE//////////////////	(ascension)	JEUDI 9 MAI
Savoir analyser les 5 Annexes comptables	Max MORTIER	JEUDI 16 MAI
La convention collective des gardiens et employés d'immeuble, (2ème PARTIE Questions Réponses)	Samy AMAR	JEUDI 23 MAI
L'assurance en copropriété, comment ça marche ? *	Cabinet GUIBAL	JEUDI 30 MAI
Testez vos connaissances pour devenir syndic bénévole (avec questionnaire et analyse des réponses) Séance réservée à ceux qui envisagent de devenir syndic bénévole	Albin PHILLIPS	JEUDI 6 JUIN
Bien comprendre et analyser son contrat de chauffage	Julien ALLIX	JEUDI 13 JUIN
Savoir utiliser l'Observatoire de la performance énergétique	Claude POUHEY (avec Habitat & Territoire)	JEUDI 20 JUIN
Comment bien préparer le changement de syndic ?	Emile HAGEGE	JEUDI 27 JUIN
Quelles sont les clauses illicites dans un règlement de copropriété ?	Nadia GUEBLI	JEUDI 4 JUILLET
Comment éviter la mise sous administration judiciaire ?	Albin PHILLIPS	JEUDI 11 JUILLET
Les nouvelles obligations dans les contrats d'ascenseurs	Michel MISANDEAU	JEUDI 18 JUILLET

* Merci d'adresser vos questions à l'attention de Madame DUCHAUSSOY, sous référence « soirée assurance »

Les formations ont lieu au :



27, rue Joseph Python, 75020 Paris de 18h30 à 21h30.
 Inscription par mail : unarcasso@claranet.fr,
 fax : **01 40 30 12 63** ou courrier
 Joignez votre numéro d'adhérent et vos coordonnées téléphoniques.

Pour en savoir plus :
www.unarc.asso.fr



ATTENTION annulation en cas de grève des transports !

Ascenseurs

Le report grâce à l'ARC et l'UNARC de la deuxième tranche des travaux d'ascenseurs

Depuis des mois, l'ARC et l'UNARC se battaient (bien seules) pour obtenir des délais supplémentaires concernant la deuxième tranche des travaux d'ascenseurs.

Pourquoi nous battions-nous ? Pour une raison très simple : plus la date limite arrivait, moins il était simple de négocier les travaux et d'imposer des mesures et des prix normaux.

Si nous n'avions pas obtenu ce report de très nombreuses copropriétés auraient été prises en otage par les ascensoristes et contraintes d'accepter

des devis en partie inutiles et en partie surestimés.

Si vous n'avez pas encore fait réaliser ces travaux, vous avez maintenant un délai supplémentaire.

Si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC, ce délai vous permettra :

- soit de négocier avec votre ascensoriste en vous faisant aider par un bureau d'études loyal ;
- soit de mettre votre ascensoriste en concurrence avec une des PME référencées par la coopérative « **Copropriété-Services** » de l'ARC. ■

Novelli

L'arrêté NOVELLI réformé ?

L'arrêté NOVELLI concernant les contrats de syndic (et dont nous demandons l'abrogation depuis de nombreux mois) sera bien modifié, mais uniquement à la suite du vote de la loi DUFLOT, c'est-à-dire... dans un certain temps (durée nécessaire au vote définitif de la loi puis à l'élaboration d'un décret d'application spécifique sur ce point).

Nous avons pourtant suggéré à Benoist HAMON, Ministre de la Consommation, de modifier sans attendre l'arrêté NOVELLI, ce qu'il aurait pu faire très simplement.

À noter que le projet de loi DUFLOT nous donne satisfaction dans la mesure où il prévoit que le forfait de base devra couvrir **TOUS** les actes de gestion courante et prévisible et que les honoraires supplémentaires ne seront applicables que de façon limitative (et non plus extensibles à l'infini, comme c'est le cas aujourd'hui).

Il faudra donc encore patienter. D'ici là, négociez bien vos contrats grâce à notre guide : « **Contrat de syndic : comment bien le négocier ?** ». ■

Internet

Les sites de l'ARC : du nouveau

Comme vous l'avez constaté, notre site de base a été entièrement renouvelé.

Il est toujours aussi riche, mais il va nous falloir un peu de temps pour :

- rapatrier tous les articles de l'ancien site
- supprimer les problèmes nouveaux (il y a toujours des problèmes au début lorsqu'un site est riche et diversifié).

À NOTER : il n'y a plus de « zone adhérents » dans le nouveau site, mais il y a de nombreux « dossiers » de fond

accessibles uniquement aux adhérents collectifs.

En plus de notre site de base, rappelons que les adhérents collectifs peuvent accéder à quatre autres sites :

- COPRO-DEVIS : copro-devis.fr
- UNARCOM : unarcom.fr
- COPRO-NET : copro-net.fr
- OSCAR + : unarc.asso.fr (rubrique boîte à outils)

Profitez-en. ■

Arrêté

L'ARRÊTÉ « AUDIT ÉNERGÉTIQUE » EST ENFIN PARU !

Il n'aura fallu que quatorze mois (oui 14 mois) au Gouvernement - après la publication du décret du 27 janvier 2012 sur l'audit énergétique - pour publier l'arrêté qui rend applicable ce décret et donc rend - enfin - possible le lancement des audits obligatoires dans les copropriétés de plus de 49 lots.

Si vous voulez savoir :

- ▶ ce que contiennent le décret et l'arrêté,
- ▶ comment échapper aux « mauvais » audits et obtenir un audit efficace,

DEUX CONSEILS :

lisez le guide gratuit mis au point par Planète Copropriété avec l'aide de l'ARC et intitulé :

« Comment éviter les audits inefficaces ».

(voir page 31)



Lire aussi le Guide B.I.C. qui prépare l'audit.

(téléchargeable sur le site de l'UNARC)



LE PROJET DE LA LOI DUFLOT (SYNDICS ET COPROPRIÉTÉ) :

PRÉSENTATION ET RÉACTIONS DE L'ARC ET DE L'UNARC

Comme nous l'annoncions la semaine dernière, le Ministère du Logement a procédé - les 19 et 20 février - à une consultation sur les volets de la « loi DUFLOT » qui concernent les syndics et la copropriété.

Ces deux jours ont été très riches en interventions et échanges divers entre les professionnels (FNAIM, UNIS, Caisses de garantie, PLURIENCE), les associations représentatives (ARC et UNARC, UNPI, CGL, CLCV, UFC) et les représentants des ministères.

Nous exposons ci-dessous :

- les principales propositions du projet de la loi ;
- nos commentaires (favorables ou moins favorables, parfois) ;
- nos contre-propositions telles que nous les avons exprimées au cours de ces deux journées.

Nous espérons que le document qui suit permettra d'éclairer les enjeux de cette réforme et d'ajuster celle-ci aux véritables besoins des copropriétés et des copropriétaires.

1 PROPOSITIONS CONCERNANT LA RÉGULATION DE LA PROFESSION DE SYNDICS ET LA MISE EN PLACE D'UN HAUT CONSEIL DE L'IMMOBILIER

PRÉSENTATION DES POINTS ESSENTIELS DU PROJET

Outre le renforcement des sanctions pénales et des pouvoirs de contrôle de l'administration, les principales propositions du projet sont les suivantes :

a) Création d'un Haut conseil des trois professions immobilières (transaction ; gérance ; syndic).

NB : ce haut conseil n'est pas tout à fait un Ordre, puisque les usagers y seraient représentés, mais il y ressemble un peu (cotisation obligatoire de tous les professionnels, organisation de tous les professionnels, organisation de la formation, tenue du registre national, etc.).

b) Création de commissions « **de contrôle** » (disciplinaires) régionales présidées par un magistrat et pouvant prononcer des sanctions allant jusqu'à l'interdiction d'exercer.

Les demandes des représentants des copropriétaires et des consommateurs ont été satisfaites. Néanmoins, il faut être vigilant, car ce dispositif pourrait très facilement trouver ses limites et ne pas répondre aux besoins de régulation de la profession, de correc-

tion et d'application de sanctions absolument indispensables.

Voyons pourquoi et voyons par ailleurs les propositions que nous formulons pour empêcher que cela ne soit le cas.

LES CRAINTES QUE NOUS AVONS EXPRIMÉES ET NOS PROPOSITIONS

1. Des métiers très différents : donc un risque d'éparpillement et de dilution des spécificités au sein d'un haut conseil unique.

1. Pour nous, les trois métiers (intermédiaire, gérant locatif et syndic) requièrent des compétences qui ne sont pas les mêmes ; la déontologie n'est pas la même ; les textes de loi et règlements ne sont pas les mêmes ; les problèmes rencontrés ne sont pas les mêmes, etc.

2. En créant un Haut conseil unique pour ces trois métiers, on risque donc de créer une instance trop généraliste qui ne va pas pouvoir traiter dans le détail et correctement les problèmes innombrables concernant chaque métier.

Il faudra donc au moins prévoir de créer **deux sous-conseils distincts**, dont un consacré uniquement à la **Copropriété**, avec des organes distincts et des représentants distincts.

II. Risque de sous représentation des usagers

- Si le projet écarte l'idée de créer un Ordre, on n'en est quand même pas très loin. Le seul élément qui diffère est la présence des représentants d'usagers au sein du haut conseil.
- Le problème serait que cette présence ne soit que symbolique et que les professionnels dominent totalement ce conseil.
- Ne risque-t-on pas de se retrouver avec deux ou trois organisations généralistes dépassées par la complexité des problèmes et reléguées à un rôle de spectateurs ?
- Ce risque est d'autant plus grand que le Haut conseil sera financé par les cotisations des professionnels. Or « **qui paie commande...** ».

Conclusion : alors que nous avons besoin d'un Haut conseil qui puisse traiter les problèmes de chaque métier et contrôler les trois sortes de professionnels qui exercent ces métiers, nous risquons d'avoir une instance de régulation a minima qui ne permettra pas le traitement de fond des problèmes ni l'encadrement nécessaire.

Nos propositions concernant les points I et II :

Prévoir, comme on l'a dit, au moins deux chambres distinctes (dont une spéciale pour la **Copropriété**) avec chacune leur organe de direction et de discipline, leur budget, leur code de déontologie, leur cursus de formation continue.

Prévoir une présence dans chacune des deux chambres d'au moins 25 % de représentants des usagers (associations représentatives de consommateurs et de copropriétaires).

III. La question des instances régionales de contrôle

- Nous sommes satisfaits que l'idée des instances régionales de contrôle présidées par un magistrat ait été reprise dans le projet de la loi. Il faut, néanmoins, là encore, aller un peu plus loin que ce qui est proposé.
- Les risques, ici aussi, ne sont pas minces, en effet - si l'on n'anticipe pas - de voir ces instances décevoir.

- a) Il faudra des moyens humains et financiers ; or aujourd'hui, chacun sait que les moyens sont comptés (voir le problème des commissions locatives).
- b) Il faudra - là encore - prévoir des collèges spécifiques si l'on veut pouvoir non seulement traiter tous les problèmes, mais les faire traiter par des personnes compétentes et ayant l'expérience de chaque « **métier** » et des problèmes générés.

- En fait le risque est un risque (faute de moyens suffisants et de collèges spécifiques) **d'engorgement et d'insuffisance de compétence**. Or tout l'intérêt de cette instance est qu'elle puisse traiter **VITE** et **BIEN** les très nombreux problèmes qui se posent, de façon à bien jouer son rôle régulateur (préventif : les professionnels sauront que les « **manquements** » seront traités ; curatif : les professionnels seront sanctionnés au besoin). Par ailleurs nous pensons qu'une instance de contrôle seule n'est - en ce qui concerne la copropriété - pas suffisante.
- Nous pensons donc qu'il faudrait - du moins pour la Copropriété - une instance préalable dite de conciliation qui pourra faciliter le « **tri** » entre les affaires graves et les affaires moins graves.

Notre proposition concernant le point III :

Nous proposons deux instances :

- a) Une première instance paritaire dite de « **conciliation** » (uniquement pour la Copropriété) qui permettra de traiter les problèmes et de régler les difficultés mineures ou moyennes.

Cette instance pourrait être créée au niveau **départemental** sous la présidence de l'ADIL locale.

Une expérimentation pourrait avoir lieu rapidement, les chambres professionnelles et les associations étant toutes d'accord.

- b) Une instance disciplinaire (celle prévue par le projet) avec au moins deux collèges (dont un pour la Copropriété) appelée à traiter les gros problèmes, soit d'emblée, soit après échec de la conciliation pour ce qui est de la copropriété.

IV. Un oubli de taille dans le projet actuel : la question des conflits d'intérêts

- Aucune disposition dans le projet de loi présenté ne concerne le traitement des **conflits d'intérêts** ni les sanctions attachées à l'absence d'autorisation pour le syndic de pouvoir contracter avec une société où lui-même, ou un membre de sa famille, a des intérêts.

2 PROPOSITIONS CONCERNANT LA GESTION DES SYNDICS

LES PROPOSITIONS ESSENTIELLES DU MINISTÈRE

Ces propositions concernent :

- l'instauration du compte bancaire séparé sans dérogation, avec possibilité pour les syndicats de choisir leur banquier ;
- l'instauration de dispositions concernant la forfaitisation des honoraires pour **TOUS** les actes de gestion courante et prévisibles et l'instauration d'une liste limitative des actes de gestion dits « **particuliers** » pouvant donner lieu à des honoraires supplémentaires ;
- l'amélioration des droits d'accès des copropriétaires aux justificatifs des charges ;
- l'imposition d'une mise en concurrence systématique des syndicats par les conseils syndicaux ;
- l'instauration d'une nouvelle durée minimale et maximale du contrat (de deux ans minimum à quatre ans).

NOS RÉACTIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS

I. Sur le compte bancaire séparé sans dérogation.

- Nous sommes satisfaits de constater que notre revendication ancienne est - du moins en projet - enfin prise en compte.
- Les syndicats et les caisses de garantie n'ont cependant pas manqué de faire valoir que le compte unique était un gage de sécurité, car les caisses de garantie avaient beaucoup plus de mal à contrôler deux cents comptes qu'un seul compte...
- Nous avons fait connaître notre grand étonnement face à ce nouvel argument, qui signifie clairement que la loi devrait être rédigée en fonction du « **confort** » des contrôleurs...
- **Autre point** : les syndicats ont demandé que la possibilité de dispense soit maintenue pour les « **toutes petites copropriétés** » ; nous n'avons pas écarté a priori cette demande par souci de dialogue.

Nous avons donc décidé de mettre en place un groupe de travail avec des syndicats qui pratiquent le compte séparé pour examiner la question et répondre à cette demande.

II. Sur le fait que les syndicats puissent imposer LEUR banquier.

- Les syndicats font valoir que le fait d'ouvrir tous leurs comptes bancaires séparés chez le même « **banquier** » leur facilite grandement le travail et permet donc de ne pas envisager d'augmenter les honoraires en cas de compte séparé.
- Nous sommes sensibles à cet argument, mais faisons valoir - de notre côté - que certains syndicats ont mis en place des accords un peu particuliers avec leurs banquiers qui font que :
 - le compte séparé est, de fait, un sous-compte individualisé ;
 - les pratiques de financiarisation volontaire et outrancière de la gestion des copropriétés perdurent au détriment des copropriétés et des copropriétaires.
- Certaines affaires que nous traitons actuellement (**exemple** : avec HSBC) et qui justifient une action auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel Banque de France invitent à la plus grande prudence.
- Par ailleurs est-il vraiment normal qu'une copropriété qui dispose déjà d'un compte ouvert dans un établissement soit astreinte à changer d'établissement au gré de ses changements de syndic ?
- Là encore nous avons décidé de mettre en place un groupe de travail multipartite qui permettrait de dégager des règles de fonctionnements **ET** de contrôles permettant d'assurer la transparence totale du dispositif dans l'intérêt de toutes les parties.

III. En ce qui concerne l'introduction d'une réelle et complète forfaitisation des honoraires de gestion courante par les syndicats.

- Nous prenons acte avec satisfaction du fait que notre demande a été prise en compte : tout rentrera dans la gestion courante **sauf** ce qui fera l'objet d'une liste **limitative** pouvant donner lieu à des honoraires supplémentaires.

Par ailleurs, les éventuelles prestations qui n'auraient pas été prévues dans cette liste limitative pourraient toujours être soumises à autorisation de l'assemblée générale.

La forfaitisation est essentielle pour empêcher le « **dumping** » pratiqué actuellement par certains syndicats sur des honoraires de base « **tronqués** », ce qui ne sera plus possible une fois le forfait devenu la loi.

IV. Sur l'amélioration des droits d'accès des copropriétaires individuels aux justificatifs des charges

- Nous avons expliqué que - pour nous - il n'y avait pas vraiment de problème pour les copropriétaires actuellement à ce niveau.
- Le ministère a expliqué qu'il s'agissait, en fait, surtout d'améliorer l'accès aux documents justificatifs pour les locataires.
- C'est bien, mais nous veillerons aux contours et aux conséquences financières de cette disposition pleine de « **bonnes intentions** ».

V. Sur la mise en concurrence obligatoire des syndicats par les conseils syndicaux

- Nous sommes évidemment contre cette disposition (qui était déjà dans le projet de loi de Madame ALLIOT-MARIE) ; elle sera soit non appliquée, soit contournée. Elle n'a d'ailleurs pas beaucoup de sens.

• Nous avons, par contre, demandé :

- a) à ce que d'une part un dispositif permettant la mise en concurrence du premier syndic soit instauré dans la loi ;
- b) et que, d'autre part, soit rétablie une possibilité - pour les contrats de syndic ou contrats de travaux - de compléter l'ordre du jour **après** la réception de la convocation à l'ordre du jour.

VI. Sur la durée du contrat du syndic

- Nous avons dit que nous n'étions pas forcément hostiles à l'allongement de la durée du mandat, mais qu'en contrepartie nous demandions à ce que la loi prévoie la possibilité de révocation sans indemnité en cours de mandat.

VII. Un oubli de taille dans le projet actuel : l'instauration d'une possibilité de délégation de pouvoir élargie aux conseils syndicaux sous contrôle de l'assemblée générale

- Cette demande ancienne de l'ARC et de l'UNARC n'a pas été reprise, alors même que la délégation élargie existe dans les « **résidences-services** » pour la gestion des services et qu'il y a donc rupture d'égalité.

- Nous demandons son instauration possible dans tous les syndicats sous contrôle de l'assemblée générale.



3 PROPOSITIONS POUR UNE ACTION PRÉVENTIVE DANS LES COPROPRIÉTÉS

PRÉSENTATION DES POINTS ESSENTIELS DU PROJET

- Le projet du ministère veut rendre possible le déclenchement de la procédure d'alerte par les collectivités territoriales pour que cette procédure préventive soit davantage utilisée.
- Il prévoit d'abaisser le seuil de déclenchement pour les grosses copropriétés au niveau de 15 % d'impayés.
- Il prévoit surtout l'instauration d'un triptyque :
 - audit global obligatoire tous les dix ans ;
 - mise au point d'un plan pluriannuel de travaux ;
 - ouverture obligatoire d'un fonds travaux abondé chaque année au minimum d'un montant égal à 5 % du budget de charges.

NOS RÉACTIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS

I. Sur l'amélioration de la mise en œuvre de la procédure d'alerte

- a) Nous approuvons l'idée de rendre possible le déclenchement de la procédure par une collectivité territoriale (il s'agit d'ailleurs, là encore, d'une de nos demandes) mais n'approuvons pas le seuil de 15 % pour les grosses copropriétés (ce seuil est trop bas ; qu'est-ce qu'une « **grosse** » copropriété ... ?).

- b) Néanmoins, pour développer la mise en œuvre de cette procédure d'alerte nous avons demandé que - dès lors qu'un fournisseur n'aurait pas utilisé la procédure d'alerte - un juge puisse ensuite, dans le cadre de l'article 29-1 de la loi de 1965, prononcer