

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

Association des Responsables de Copropriété

N°105

3<sup>e</sup> trimestre 2014

## DOSSIER SPÉCIAL

# Les contrats et honoraires de syndics

Le 6<sup>ème</sup> Salon  
« Indépendant »  
de la Copropriété  
de l'ARC et  
de l'UNARC  
15 et 16  
octobre 2014

Encart spécial

## NOUVEAUTÉS

- ▶ Le pré-état-daté (p. 25)
- ▶ La naissance de la cogestion en copropriété (p. 32)

## ENQUÊTES

- ▶ L'observatoire des charges (p. 34)

## SERVICES AUX ADHÉRENTS

- ▶ Après « copro-gaz », « copro-elec » (p. 33)

## CONSEILS

- ▶ Le compte séparé après la loi ALUR (p. 28)
- ▶ Détecteurs de fumée (p. 41)

## PARTENARIATS

- ▶ L'UFC-Que-Choisir : un partenariat exemplaire (p. 4)



## ACTUALITÉ

- Loi sur la transition énergétique : le retour
- L'ARC et l'UFC Que Choisir : un partenariat exemplaire
- Sortie des tarifs réglementés : après le gaz, l'électricité : comment négocier simplement ?
- Au-delà des décrets « ALUR », la mise à jour du décret du 17 mars 1967
- Le guide « *La copropriété pratique en 300 questions* » entièrement à jour de la loi ALUR
- Les décrets « ALUR » sur la Copropriété : que font les ministères ?
- Détecteurs de fumée : soyez vigilants

## DOSSIER : CONTRATS DE SYNDIC

- Contrats et honoraires de syndic : L'ARC, l'UFC Que Choisir et les décrets « honoraires de syndic »
- Les dix principes défendus par l'ARC et l'UFC Que Choisir concernant les contrats et honoraires de syndic

## EVÈNEMENT

- Les « Premières rencontres des syndicats bénévoles » : six guides et quatre conférences pour vous aider à gérer votre copropriété
- LE SALON DE L'ARC ET DE L'UNARC les 15 et 16 octobre : Le programme
- « La copropriété après la loi ALUR : 15 chantiers, 15 défis »

## DROIT

- La loi ALUR a confirmé la position de l'ARC : les gardiens ne peuvent NI détenir des pouvoirs en A.G. NI être membres du conseil syndical
- Point sur l'« état daté » et le pré-état daté après la loi ALUR
- Les copropriétés situées dans une ASL : les apports de la loi ALUR
- Le président du conseil syndical d'un syndicat secondaire et l'A.G. du syndicat principal : les apports de la loi ALUR
- Vente d'un lot en copropriété : nouvelle obligation de mention de la surface habitable

## GESTION

- Le compte séparé après la loi ALUR

- 3 La naissance de la cogestion en copropriété : première présentation 32
- 3 Après la déréglementation des prix du gaz, celle de l'électricité se profile à l'horizon 33
- 4 La campagne 2014 de collecte des données pour « *l'Observatoire des charges de copropriété* » continue 34
- 4 Copropriétés nouvelles : la mise en concurrence obligatoire du premier syndic : comment faire ? 35
- 4 Assur ARC et vous : l'appel d'offres, une bonne idée ? 37
- 4 Copropriété existante : la mise en concurrence obligatoire des syndicats à chaque fin de contrat est-elle une bonne idée ? 39

## COPROPRIÉTÉ-SERVICES

- 6 Copropriété Services vous aide à poser les détecteurs de fumée pour le 8 mars 2015 41
- 6 La coopérative technique et les adhérents de l'ARC 42

## VIE DE L'ASSOCIATION

- 8 Trois jours de formation pour les syndicats bénévoles 43
- 15 Les mardis techniques de l'ARC 44
- 15 Devenez « *contrôleurs de comptes* » à l'ARC 45
- 15 Assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre 2014 46
- 15 Le nouveau module de connexion 46

## ADRESSES ARC REGIONALES

## PUBLICATIONS

## INDICES

## FORMATIONS

- 47
- 48
- 51
- 52

**FERMETURE ANNUELLE DE L'ARC : 1<sup>er</sup> Août au 25 Août**



**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 : Jean-Claude BOUILLET - Directeur de la Rédaction : Bruno Dhont  
 Conception & Réalisation : AB Communication - 19, rue Nicolai - 75012 Paris  
 Dépôt légal : Juillet 2014 - ISSN : 1274-1221 -



Le numéro :  
 5 € pour les adhérents  
 6 € pour les non-adhérents  
 Abonnement annuel :  
 20 € (4 numéros) pour les adhérents  
 24 € (4 numéros) pour les non-adhérents

Aucun extrait de cette revue ne peut être reproduit ou enregistré par tous moyens de duplication quels qu'ils soient, électronique, mécanique, reprographique ou autre.  
 Toute reproduction, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation préalable de l'ARC, propriétaire des droits. © ARC 2014

Cher(e)s ami(e)s,

Certains d'entre vous, qui ne sont pas des lecteurs assidus de notre site Internet, sont peut-être étonnés de découvrir, en lisant le présent bulletin, que notre association a un nouveau président. En effet, au cours de la dernière Assemblée générale, qui s'est tenue le 3 juin, les nombreux adhérents présents et représentés ont dû faire face à ce que la Cour de cassation appelle « des incidents graves et imprévus ». Il s'en est donc suivi un refus de quitus et une révocation du précédent Conseil d'administration.

C'est donc cette même Assemblée générale, régulièrement convoquée, qui a élu un nouveau Conseil d'administration, celui-ci me faisant l'honneur de m'élire comme Président. La mission principale qui nous a été confiée est de convoquer une Assemblée générale extraordinaire avant le 30 septembre 2014, afin d'élire des administrateurs pour une durée conforme à nos statuts (voir page 46).

Avant d'évoquer ce qui est vraiment important, c'est-à-dire l'avenir, permettez-moi cependant, en tant que « jeune » président, mais aussi en tant que syndic bénévole d'un immeuble de quarante lots principaux, de remercier Fernand CHAMPAVIER, notre président pendant quinze années et de lui souhaiter un bon rétablissement dans les problèmes de santé qu'il a connus.

Donc, place à l'avenir, dont on sait déjà qu'il va être très riche et dense, comme vous pourrez en juger en lisant ce bulletin :

- La participation active à l'élaboration, avec les ministères concernés, de ceux parmi la centaine de décrets issus de la loi ALUR qui concernent notre association ; certains d'entre eux sont très importants et nous devons veiller à ce que nous avons pu obtenir avec la loi ALUR ne soit pas grignoté par les décrets d'application ;
- Les actions à conduire dans des domaines aussi divers que les copropriétés désorganisées (sans syndic) ou en difficulté, les indispensables mesures pour une rénovation énergétique intelligente et, toujours, le développement des aides apportées par Copropriété-Services ;
- Le développement de nos actions d'appui au profit des syndics bénévoles, qui sont indispensables comme l'ont encore démontré les premières rencontres des syndics bénévoles que nous avons organisées le 10 juin. Cette journée a connu un vrai succès : salle pleine, tribunes répondant vraiment aux besoins des trois à quatre cents participants (mais oui !), avec des témoignages de syndics bénévoles très intéressants : une vraie séance de formation continue !

Devant le programme très chargé qui nous attend, je vous souhaite à toutes et à tous de très bonnes vacances. Reposez-vous bien, revenez en pleine forme et, surtout, n'oubliez pas :

- de vous déplacer ou de nous envoyer votre pouvoir pour l'AGE de septembre (vous serez avisé(e)s de la date exacte par courrier) ;
- de venir nous voir nombreux au **SALON INDÉPENDANT DE LA COPROPRIÉTÉ qui se tiendra du 15 au 16 octobre 2014.**

Réservez dès maintenant ces dates dans votre agenda !

**Jean-Claude BOUILLET**  
Président de l'ARC.



## Actualités

### Projet de loi

#### LOI SUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : LE RETOUR

Ça y est. Le projet de loi sur la transition énergétique est de retour. Objectif pour les logements existants : arriver à faire faire aux propriétaires des travaux énergétiques permettant de baisser les consommations de 40 à 70 %.

Pour le secteur de la Copropriété, voici quatre ans que nous avons avancé des solutions, en particulier :

- ▶ le PTZ-collectif (Prêt à Taux Zéro) ;
- ▶ la création d'un PEC (Plan d'Épargne Copropriété) ;
- ▶ la mise en place de dispositions simples d'accompagnement des copropriétés (via les E.I.E. Espaces Infos Énergie), etc.

Malheureusement les autorités ne nous entendent pas et la rénovation énergétique continue à « marquer le pas ».

Avec la « loi de transition énergétique », nous allons donc - nous et nos partenaires (Planète Copropriété, le CLER, les EIE, etc.) - recommencer à dire ce que nous disons (et faisons) depuis quatre ans en espérant, enfin, être entendus. ■

## Partenariat

### L'ARC et l'UFC-Que-Choisir : un partenariat exemplaire

Pour la deuxième année consécutive, l'ARC - première association nationale de copropriétaires - et l'UFC-Que-Choisir - première organisation de consommateurs - ont lancé une action sur les contrats de syndic : anomalies, illégalités, abus, etc.

Mais cette année, l'ARC et l'UFC ont décidé d'aller plus loin et de joindre leurs forces non seulement pour imposer au Gouvernement l'ouverture de négociations sur les trois décrets « ALUR » concernant les contrats de syndic, mais aussi pour s'entendre préala-

blement sur des projets de décrets, ce que nous avons fait.

Cette collaboration entre deux grandes associations est suffisamment rare pour être saluée.

Voir ici-même notre dossier : « **Décrets sur les contrats de syndic : les 10 principes et positions défendues par l'ARC et l'UFC Que Choisir** ». ■



## Publication

### Le guide : « La copropriété pratique en 300 questions » entièrement mis à jour de la loi ALUR

Oui, la douzième édition de notre guide : « **La copropriété pratique en 300 questions** », entièrement mise à jour après la loi ALUR, est parue. C'est le SEUL guide sur le marché qui soit déjà mis à jour.

Si vous êtes représentant d'un conseil syndical, ces frais vous seront remboursés par le syndic sur la base de l'article 27 du décret du 17 mars 1967. ■

Pour vous le procurer, c'est simple : vous venez chercher le guide à l'ARC ou vous pouvez vous le faire expédier par Poste moyennant 19 € + 4,10 € de frais de port.



## GAZ

### SORTIE DES TARIFS RÉGLEMENTÉS : APRÈS LE GAZ, L'ÉLECTRICITÉ COMMENT NÉGOCIER SIMPLEMENT

Oui, après les tarifs réglementés du gaz qui vont cesser d'être appliqués progressivement, c'est au tour de l'électricité d'être concernée : les copropriétés vont devoir négocier des tarifs dits « libres ».

Là aussi l'ARC va aider ses adhérents. Comment ? Tout simplement en mettant en place un site de « vraie » négociation... Faites bien attention, chers conseils syndicaux : si votre syndic vous dit : « *Nous avons négocié des tarifs avantageux pour toutes nos copropriétés, laissez-nous faire, c'est trop difficile pour vous* », ne les croyez surtout pas et allez voir pourquoi sur [www.copro-gaz.fr](http://www.copro-gaz.fr) ou [www.copro-gazelec.fr](http://www.copro-gazelec.fr). Vous comprendrez tout. ■

## ALUR

### AU-DELÀ DES DÉCRETS « ALUR » LA MISE À JOUR DU DÉCRET DU 17 MARS 1967

Il y a les nombreux décrets « ALUR » à négocier comme nous l'indiquons dans un article spécial.

Mais - au-delà - il va aussi falloir compléter le décret du 17 mars 1967 (décret d'application de la loi du 10 juillet 1965) sur divers points (nous avons signalé aux deux ministères concernés au moins sept articles nouveaux à introduire ou à modifier).

Espérons - là encore - que les ministères du Logement et de la Justice que nous avons saisis sauront agir vite et compléter rapidement ce décret si important. ■

## ALUR

# Les décrets « ALUR » sur la copropriété : que font les ministères ?

**M**adame Sylvia PINEL (ministre du Logement) qui a remplacé Madame Cécile DUFLOT a indiqué qu'un des décrets prioritaires de la loi ALUR serait le décret sur les contrats de syndic (en fait trois décrets...). Malheureusement, nous ne voyons rien venir encore et comme, de leur côté, les syndicats ont tout intérêt à ce que rien ne paraisse trop vite concernant leurs contrats, nous ne sommes pas très optimistes.

Cela ne nous empêche pas - en compagnie de l'UFC Que Choisir - de continuer à faire tout ce qu'il faut pour convaincre les deux ministres d'agir le plus vite possible.

Nous en reparlerons évidemment longuement au Salon de l'ARC et de l'UNARC, les 15 et 16 octobre prochain.

Au-delà de ces décrets concernant les contrats, il y a beaucoup de décrets en attente ; exemple :

- ▶ décret sur la fiche synthétique ;

- ▶ décret sur la commission de contrôle des professionnels (dont les syndicats) ;
- ▶ décret sur l'immatriculation des copropriétés ;
- ▶ décret sur le contrôle des comptes ;
- ▶ décret sur les mandataires *ad hoc* ;
- ▶ divers décrets concernant le traitement des copropriétés en difficulté, etc., etc.

Comme on le voit, nous avons vraiment des soucis à nous faire. ■

## Alerte

# Détecteurs de fumée : soyez vigilants !

**N**os alertes précédentes, concernant les détecteurs de fumée obligatoires au plus tard le 8 mars 2015, se confirment : de nombreux syndicats font affaire avec des sociétés pas toujours très « délicates » (souvent des sociétés qui ont en charge les contrats de compteurs d'eau ou celles qui ont en charge la sécurité incendie).

Les propositions votées en assemblée générale (illégalement) consistent en achat plus pose d'un détecteur par logement (de 45 à 70 euros alors que nous avons négocié entre 13 et 16 € pour nos adhérents) avec - cerise sur le gâteau - parfois un contrat d'entretien pluriannuel (alors qu'il n'y a aucun entretien, si ce n'est de changer la pile du détecteur tous les cinq ans).

Plus grave : certains syndicats font également poser des détecteurs dans les parties communes, ce qui est dangereux **et interdit**.

Enfin, bien sûr, ces syndicats se font voter des honoraires (illégaux eux aussi), sans doute pour avoir réussi à "placer" ces dépenses illégales et ces contrats inutiles !

### Rappel :

1. les détecteurs sont posés dans les parties privatives sous la seule responsabilité des copropriétaires ;
2. le syndic ne **PEUT** faire voter en assemblée générale l'achat et la pose de ces détecteurs ; s'il le fait, c'est illégal et vous pouvez refuser de payer (et saisir la DDPP, Direction Départementale de Protection des Populations) ;



3. si le syndic fait poser des détecteurs sur les parties communes, exigez la dépose à ses frais et saisissez la Préfecture ;
4. si vos voisins ont du mal à trouver et faire poser un détecteur de fumée, utilisez les compétences du gardien, d'un voisin serviable ou de la coopérative de l'ARC (voir page 41). ■

# CONTRATS ET HONORAIRES DE SYNDIC

## Dans le dossier qui suit vous trouverez :

- ▶ Le communiqué commun ARC/UFC-Que-Choisir publié en mai dernier et qui a fait grand bruit.
- ▶ La liste des dix principes défendus par l'ARC et l'UFC-Que-Choisir concernant les contrats et honoraires de syndics.



## L'ARC, l'UFC Que Choisir et les décrets « honoraires de syndic »



Observatoire des syndics :  
un constat qui manque vraiment d'ALUR !

**A** lors que s'ouvre la période des assemblées générales de copropriétés et que la loi ALUR prévoit de nouvelles obligations dont l'entrée en vigueur s'étale dans le temps, l'UFC-Que Choisir et l'ARC publient les résultats actualisés de leur observatoire des syndics. Sur la base de ce regrettable état des lieux, les deux associations publient à destination des copropriétaires un vrai/faux pédagogique sur la loi ALUR et interpellent les pouvoirs publics pour que les décrets d'application coupent définitivement court aux abus encore et toujours constatés.

Au moment où les syndics usent et abusent de la Loi ALUR comme argument pour justifier des augmentations tarifaires, l'UFC-Que Choisir et l'ARC ont passé au crible les différentes offres contractuelles proposées en 2014<sup>1</sup> par les syndics de copropriété.

Le résultat est aussi désolant qu'en 2013, voire plus affligeant : entre la persistante présentation artificieuse de leurs forfaits, la prolifération des clauses abusives dans leurs contrats, et les prix excessifs des prestations particulières, sans parler des violations de certaines nouvelles obligations de la Loi ALUR, on

peut vraiment se demander si le crédo des syndics n'est pas « **le changement, c'est maintenant !** ».

### PRIX, PRÉSENTATION : DES « FORFAITS » AUTANT EN TROMPE L'ŒIL

Bien que la Loi ALUR fasse du compte bancaire séparé - compte au nom du syndicat des copropriétaires et non du syndic - le principe et, ce, sans discrimination tarifaire, les syndics continuent d'appliquer, encore et toujours, un surcoût abusif par rapport au compte unique compris entre 20 et 29 %.

Ce surcoût moyen de 23,6 % est dix fois supérieur aux intérêts financiers que le syndicat pourrait percevoir avec le compte séparé. Pire, 3 formules (Nexity Classique, Foncia 1 par 1 et Foncia Horizon) pratiquent aujourd'hui un surcoût encore plus important qu'en 2013. (...).

Outre ce très cher compte séparé, les syndics continuent le scandale des vrais-faux forfaits « **tout compris** », qui n'ont de « **tout inclus** » que le nom.

<sup>1</sup> L'analyse a porté sur les 7 contrats type représentant 70% du marché : Foncia formule « 1 par 1 », Foncia « Horizon », Nexity « Classique », Nexity « Forfait », Citya, Immo de France, Loiselet&Daigremont. Par ailleurs, pour l'analyse tarifaire, l'Observatoire a utilisé la base de données OSCAR de l'ARC, recensant 932 contrats.

Les syndicats présentent comme des prestations particulières « **incluses** » dans des forfaits globaux des prestations obligatoires et masquent une kyrielle de prestations particulières connexes payantes : pas moins de 11 pour le « **forfait** » de Nexity et 18 pour le contrat « **Horizon Plus** » de Foncia !

## CLAUSES ABUSIVES/ILLICITES : ENCORE UN TROP GRAND LOT DE CLAUSES PROBLÉMATIQUES

Les clauses que nous qualifions, suite aux recommandations de la Commission des clauses abusives ou de la jurisprudence, d'« **abusives/illicites** » continuent de proliférer dans les contrats. Avec une moyenne de 17 clauses sur les 7 contrats étudiés, le record (25) incombe cette année encore à Foncia avec son contrat « **Formule 1 par 1** ». L'objet de ces clauses porte avant tout sur les doubles rémunérations ou les facturations illicites qui viennent charger financièrement les syndicats de copropriétaires (frais liés à l'Assemblée Générale ordinaire comme des locations de salle) ou le copropriétaire individuel (délivrance d'informations pour le diagnostic de performance énergétique ou actualisation de l'état daté).

## DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES AUX TARIFS PARTICULIÈREMENT EXCESSIFS

Ayant augmenté 2,5 fois plus que l'inflation, les prestations particulières viennent considérablement renchérir les honoraires de syndic, avant tout en raison des méthodes toujours aussi contestables de fixation des prix : malgré l'obligation de la Loi ALUR entrée en vigueur en mars 2014 de sortir des contrats la rémunération en pourcentage pour travaux exceptionnels, les honoraires de travaux restent ainsi, à l'exception d'IMMO DE France, indûment indexés sur le montant des travaux à un niveau élevé et sans dégressivité (pouvant aller jusqu'à 7,2 % pour Nexity et même 7,8% pour LOISELET).

Aussi, demeure l'intolérable loterie tarifaire liée aux prestations payées à la vacation (20 pour le contrat classique de Nexity), dont le montant varie en fonction de l'heure d'intervention et de la qualité de l'intervenant (directeur, gestionnaire...) choisi par le seul syndic. Enfin, pour certaines prestations parti-

culières dites « **privatives** » (pour mutation d'un lot ou impayés de charges par exemple), les syndicats continuent de tirer profit de l'extrême captivité dans laquelle se retrouvent les copropriétaires pour surfacturer la prestation.

Par exemple, pas moins de 420 euros sont réclamés par Foncia pour la simple transmission d'un dossier à un avocat. Pire, l'état daté est facturé 480 euros en moyenne !

Décidées à ce que le marché soit véritablement assaini, et alors que les décrets d'application de la Loi ALUR se font cruellement attendre, l'UFC-Que Choisir et l'ARC, tout en réitérant leur demande d'être enfin reçus par la Ministre du Logement, passent à l'action et :

- ▶ informent les copropriétaires quant à la réalité des nouvelles obligations de la Loi ALUR et de leur entrée en vigueur, grâce à une campagne d'information et à un « **vrai-faux** » leur permettant de démasquer les faux arguments de certains syndicats peu scrupuleux (voir ci-dessous) ;
- ▶ pressent la DGCCRF de diligenter des contrôles des syndicats quant au respect des obligations actuellement en vigueur de la Loi ALUR (**exemple** : honoraires travaux) et de sanctionner les manquements ;
- ▶ adressent aujourd'hui à la Ministre du Logement des projets de textes pour les décrets d'application de la Loi ALUR, plus particulièrement sur le contrat-type et sur la liste strictement limitative des prestations particulières facturables, et sur les préconisations quant au montant plafond des frais privatifs. ■



## Les dix principes défendus par l'ARC et l'UFC Que Choisir concernant les contrats et honoraires de syndics

Comment obtenir enfin que les syndics présentent des contrats réellement **complets** et ne facturent (éventuellement) des prestations complémentaires ou supplémentaires que de façon strictement limitée et en respectant des règles également strictes et précises ?

L'ARC, l'UNARC et l'UFC Que Choisir ont élaboré un **document très complet** à l'intention des ministres (Logement et Justice) pour « **cadrer** » tous ces points et faciliter la rédaction d'un décret.

Voici le résumé de **ce dossier** et le détail des dix principes retenus par nos deux associations.

### PRINCIPE N°1

#### LE SYNDIC DEVRA FAIRE UNE PROPOSITION DE CONTRAT COMPLET ET RÉELLEMENT ADAPTÉ À LA COPROPRIÉTÉ, À SES CARACTÉRISTIQUES, À SON ÉTAT, À SES DEMANDES, À SON NIVEAU D'IMPAYÉS, ETC.

- ▶ Le forfait proposé par le syndic devra en effet permettre au syndic d'assurer **toutes** les tâches de gestion courante **répétitives** ainsi que les tâches **prévisibles** de gestion (exemple : relance en cas d'impayé).
- ▶ Le contrat soumis par le syndic de copropriété au syndicat des copropriétaires réunis en assemblée générale doit donc être adapté aux spécificités du syndicat de copropriétaires, aux habitudes du syndicat (**exemple** : heures des assemblées générales ; permanences éventuelles sur place...) et aux demandes spécifiques (**exemple** : nombre de visites annuelles, nombre de réunions du conseil syndical...).
- ▶ **Le forfait devra donc tenir compte** de cette situation de telle façon que les prestations proposées soient adaptées et qu'aucun supplément ne puisse être demandé en cours de mandat par le syndic, sauf de façon exceptionnelle et encadrée (voir deuxième principe).

#### Exemple :

- nombre suffisant de visites par rapport à la taille, à la complexité de la copropriété, au nombre d'équipements, à la présence ou non d'un gardien ;
- actions en recouvrement de charges adaptées à la situation de la copropriété :
  - relances simples ;
  - actions amiables envers les copropriétaires en cas d'impayés de charges ;
- nombre d'heures d'assemblée générale et horaires d'assemblée générale en relation avec

les besoins ainsi que les pratiques et l'importance de la copropriété, etc.

- ▶ **Le forfait devra inclure naturellement** l'ouverture et la tenue d'un compte bancaire séparé ainsi que la tenue de la comptabilité dans ce cadre, sauf si la dérogation possible prévue par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 pour certaines copropriétés a été votée par l'assemblée générale. En cas de compte séparé :
  - le syndic ne pourra facturer aucun honoraire particulier supplémentaire pour la tenue ou gestion de ce compte, ceci à quelque titre que ce soit ;
  - **le syndic devra fournir avec la convocation à l'assemblée générale une copie des conditions générales et particulières pratiquées par l'établissement bancaire où il souhaite ouvrir le compte du syndicat des copropriétaires, sauf si le syndicat des copropriétaires souhaite un autre établissement bancaire.**
- ▶ **Le forfait inclut également** les frais de notification de la convocation à l'assemblée générale ordinaire (affranchissement, acheminement, reprographie, lettre RAR électronique) et l'envoi du procès-verbal (affranchissement, acheminement, reprographie, lettre RAR électronique).
- ▶ Le forfait devra tenir compte des effets de la Co-gestion pour le cas où l'assemblée générale voterait une délégation de pouvoir élargie au conseil syndical selon les dispositions de l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965. La proposition de contrat devra obligatoirement préciser la **MINORATION** d'honoraires que cette délégation entraînera.



## LES ÉVENTUELS COMPLÉMENTS EN GESTION COURANTE DOIVENT ÊTRE STRICTEMENT ENCADRÉS

PRINCIPE  
N°2

1. Certaines prestations de base pourront s'avérer insuffisantes et nécessiteront un complément en cours de mandat qui devra obligatoirement être accepté au préalable et par écrit par le conseil syndical.

Ces prestations pourront concerner :

- ▶ une ou plusieurs réunions de conseil syndical supplémentaires ;
- ▶ une ou plusieurs visites de la copropriété supplémentaires ;

- ▶ une ou plusieurs assemblées générales supplémentaires :
  - pendant les heures ouvrables ;
  - hors heures ouvrables.

2. Le contrat devra préciser comment - une fois l'accord écrit du conseil syndical obtenu - ces prestations pourront être facturées.



PRINCIPE  
N°3

## LE CONTRAT DEVRA CHIFFRER DE FAÇON DISTINCTE LES PRESTATIONS OPTIONNELLES PRÉVUES PAR LA LOI

1. Le contrat devra chiffrer deux prestations qui sont obligatoirement prévues par la loi du 10 juillet 1965, sauf renoncement express de l'assemblée générale prévu également par la loi, à savoir :

- ▶ **mise à disposition d'un Extranet différencié** pour les copropriétaires et le conseil syndical (prix également inclus dans le forfait) ;
- ▶ **archivage assuré par le syndic** (prix inclus dans le forfait).

Au cas où l'assemblée générale voterait le renoncement à l'une ou l'autre de ces prestations (et accepterait par exemple un contrat d'archivage extérieur), **le forfait devra diminuer d'autant.**

2. Le contrat devra préciser, par ailleurs, le surcoût éventuel d'honoraires demandés par le syndic en cas de **changement d'établissement bancaire** voté par l'assemblée générale (en euros ou en pourcentage des honoraires de base).

## PRINCIPE N°4

### LES PRESTATIONS PARTICULIÈRES DEVRONT ÊTRE DÉFINIES DE FAÇON LIMITATIVE ET RENVOYER À DEUX MODES DE FIXATION DES TARIFS

Des **prestations particulières pourront faire l'objet d'honoraires supplémentaires** - dont certaines doivent être votées spécialement en assemblée générale (résolution spéciale).

A noter qu'un décret devrait préciser la liste limitative de ces prestations et préciser comment ces prestations particulières supplémentaires pourront faire l'objet de demande d'honoraires :

- soit par une annexe au contrat du syndic ;
- soit par des résolutions spéciales d'assemblée générale justifiant précisément les demandes d'honoraires.

Nous allons agir pour négocier les décrets dans ce sens. Voici nos propositions.

#### 1. Liste limitative des prestations particulières pouvant être prévues au contrat :

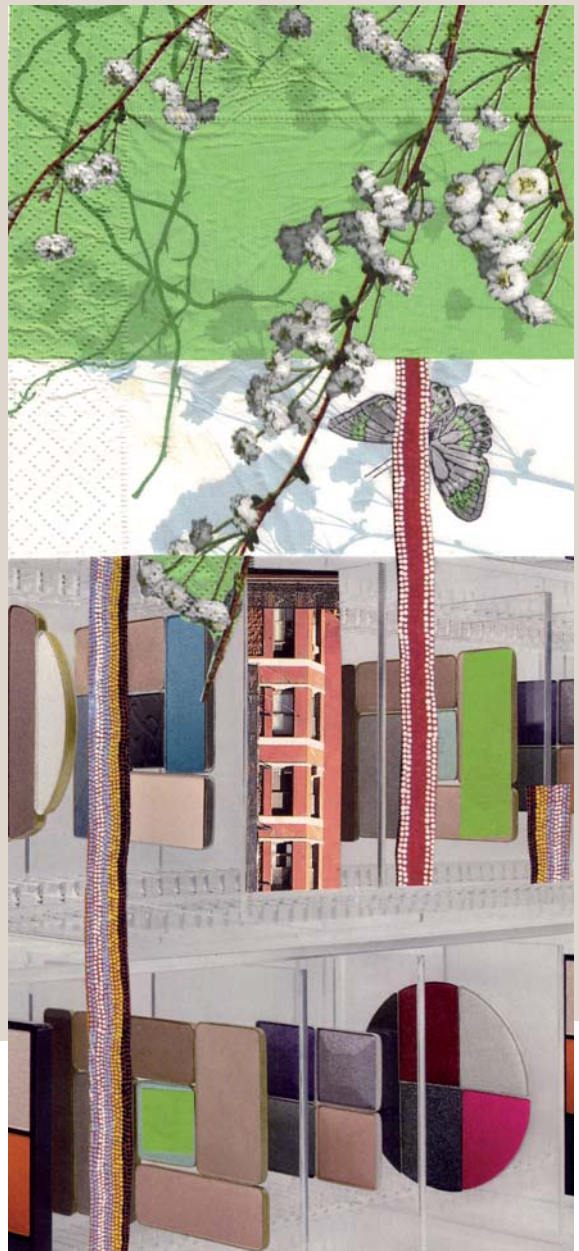
- ▶ gestion des sinistres importants (supérieurs à 5.000 €) ;
- ▶ suivi des procédures hors impayés ;
- ▶ impayés : actes nécessaires au recouvrement qui ne sont pas à la charge du débiteur ;
- ▶ licenciement.

#### 2. Liste limitative des prestations particulières possibles, mais devant être décidées par un vote spécial de l'assemblée générale :

- ▶ Honoraires en cas de travaux de l'article 14-2 c'est-à-dire les gros travaux (honoraires à voter en assemblée générale).
- ▶ Lancement-accompagnement des audits énergétiques ou des DPE-collectifs (Diagnostics de Performance Energétique).

- ▶ Lancement-accompagnement des audits techniques globaux.
- ▶ Publication de modifications du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division

▶▶ **Cf. point 6** de ce dossier pour plus de détail sur ces prestations particulières.



## PRINCIPE N°5

### LES MODALITÉS DE TARIFICATION DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES HORS GESTION COURANTE DEVRONT ÊTRE PRÉCISÉES DE FAÇON RIGOUREUSE DANS LE CONTRAT

Il ne suffit pas d'avoir une liste limitative des prestations particulières. Il faut aussi que soient précisées les modalités de tarification et les informations obligatoires qui devront être données par les syndicats pour empêcher les abus.

#### 1. Gestion des sinistres

Le syndic aura droit à des honoraires pour les sinistres où les sommes payées dépassent 5.000 euros :

- ▶ ces honoraires devront être fixés en pourcentage dégressif du montant des sommes versées par l'assurance, avec un maximum, prévu dans le contrat ;
- ▶ si le contrat d'assurance prévoit la prise en charge des honoraires de syndic à quelque titre que ce soit (« **pertes indirectes** » ou honoraires proprement dits), les sommes dues par la copropriété, les honoraires de syndic, seront limités aux honoraires versés par la compagnie **d'assurance**.

#### 2. Suivi des procédures hors impayés

- ▶ en principe le suivi des procédures est confié à un avocat spécialement rémunéré à cet effet ;
- ▶ au cas où le syndic solliciterait des honoraires spécifiques, il devra justifier de ceux-ci et expliquer en quoi ils sont nécessaires (exemple : procédure d'injonction de payer) en complément éventuellement de ceux versés à l'avocat ;
- ▶ si des honoraires sont versés au syndic par une compagnie d'assurance auprès de laquelle est souscrite une police de protection juridique, la copropriété n'aura à verser aucun honoraire supplémentaire.

#### 3. Impayés : actes nécessaires au recouvrement qui ne sont pas à la charge du débiteur

- ▶ Le syndic pourra imputer des honoraires (vacations) à deux conditions :
  1. établir que le travail qu'il accomplit n'est pas déjà facturé par un tiers (avocat ou huissier) ;
  2. justifier ce travail par un nombre d'heures précises qui feront l'objet de factures détaillées.

#### 4. Licenciement

En cas d'engagement d'une procédure de licenciement votée ou ratifiée par l'assemblée générale, le syndic aura droit à des honoraires (vacations), en précisant le travail accompli et en justifiant également le nombre d'heures consacrées à ce travail.

#### 5. Placement des fonds

Il devra être explicitement mentionné dans le contrat que le placement des fonds au profit du syndicat ne peut donner lieu à aucune rémunération ni répercussion de prime de garantie.

A charge pour le syndic, soit de placer ces fonds sur un compte d'épargne de type livret A défiscalisé, soit de placer ces fonds sur un compte sécurisé, c'est-à-dire un compte dont le déblocage des fonds (partiellement ou en totalité) ne pourra se faire que sur présentation, au dépositaire des fonds, d'un procès-verbal d'assemblée générale.

## PRINCIPE N°6

### POUR LES PRESTATIONS PARTICULIÈRES OBLIGATOIREMENT SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, LES MODALITÉS ET PROPOSITIONS TARIFAIRES DEVRONT ÊTRE ÉGALEMENT ENCADRÉES STRICTEMENT

Là encore, au-delà de la liste limitative, il faut prévoir des modalités qui permettent d'empêcher les abus.

#### 1. Honoraires en cas de travaux de l'article 14-2 (à voter en assemblée générale). Voici comment ces honoraires devront éventuellement être proposés en assemblée générale

Le syndic devra adresser avec l'ordre du jour une proposition détaillée concernant les honoraires sollicités, proposition incluant le détail des opérations pour lesquelles il sollicite des honoraires en distinguant :

- ▶ Les opérations relatives aux appels de fonds (combien) ;
  - les démarches administratives (avec le détail) assurées en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires et non assurée par un tiers ;
  - les opérations précises relatives au suivi et à la réception des travaux dès lors que ce travail n'est pas assuré par un maître d'œuvre ou un technicien.

- ▶ Les précisions et justifications concernant les compétences propres du syndic ou d'un collaborateur ainsi que les assurances éventuelles dont il dispose pour assumer le travail rémunéré en honoraires supplémentaires.
- ▶ La justification du montant des honoraires demandés au regard de la complexité des travaux et de leur montant.

#### 2. Lancement-accompagnement des audits énergétiques ou des DPE-collectifs (Diagnostics de Performance Énergétique)

Le syndic aura droit de solliciter de l'assemblée générale une rémunération qui lui permettra de recueillir l'ensemble des informations et documents nécessaires à l'audit ou au DPE et d'accompagner - comme le décret le prévoit - les auditeurs sur le site.

- ▶ Le syndic devra chiffrer de façon estimative le temps consacré à cette recherche et à cet accompagnement et proposer une rémunération correspondante.

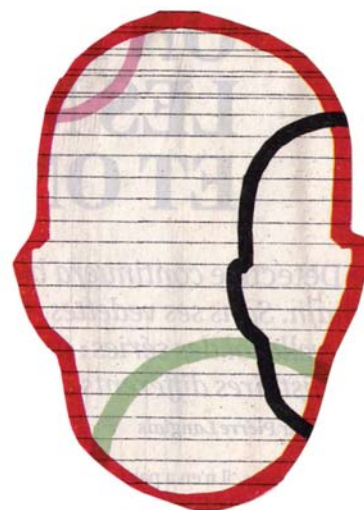
suite ci-contre ▶

## PRINCIPE N°7

### TOUT SERVICE PROPOSÉ PAR LE SYNDIC ET QUI N'EST PAS DIRECTEMENT LIÉ À SON MANDAT DEVRA ÊTRE VOTÉ PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE CADRE D'UNE RÉOLUTION SPÉCIALE AVEC FOURNITURE DES DOCUMENTS NÉCESSAIRES

- ▶ **Exemple** : service d'appel 24h/24.

Il faut un vote spécial plus un document précisant l'étendue du « **service** » et justifiant son coût.



Si la copropriété dispose d'un gardien, le syndic devra préciser ce qui relèvera du travail du gardien et du sien.

- ▶ L'assemblée générale pourra - si elle le souhaite - donner **MANDAT** au conseil syndical pour assurer le recueil des données et l'accompagnement des auditeurs. **DANS CE CAS, LE SYNDIC NE POURRA PAS SOLLICITER DE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE.**
- ▶ Un partage des tâches pourra aussi être défini entre le syndic et le conseil syndical mandaté à cet effet par l'assemblée générale, la rémunération étant ajustée en conséquence.

### 3. Lancement-accompagnement des audits techniques globaux

Le syndic aura le droit de solliciter de l'assemblée générale une rémunération qui lui permettra :

- ▶ d'établir un cahier des charges adapté à la copropriété ;
- ▶ de recueillir l'ensemble des documents et données nécessaires ;
- ▶ d'assurer une réelle mise en concurrence des bureaux d'études ;
- ▶ d'accompagner le bureau d'études retenu sur site (le détail de cet accompagnement devra être précisé) et de faciliter son travail ;

- ▶ d'assurer auprès des copropriétaires et occupants l'information nécessaire avant, pendant et à la fin (restitution), ceci :

- par mail ;
- par courrier postal ;
- par des réunions sur place ;
- par des présentations visuelles ou des livrets.

Là encore si la copropriété dispose d'un gardien, le syndic précisera ce qui relèvera des tâches du gardien et ce qu'il assurera personnellement.

**L'assemblée générale pourra aussi confier au conseil syndical un mandat lui permettant de prendre en charge tout ou partie des missions liées à réalisation et au rendu de cet audit, la rémunération du syndic étant ajustée en conséquence.**

### 4. Publication de modifications du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division

- ▶ Si l'assemblée générale décide de confier au syndic cette prestation, le syndic devra justifier les honoraires demandés pour la préparation des dossiers, et les démarches entreprises, valorisées en nombre d'heures.

## LES DÉBOURS

## PRINCIPE N°8

Les débours seront strictement limités à la liste suivante et établis dans les conditions fixées ci-dessous :

- ▶ frais des lettres RAR pour assemblée générale supplémentaire (lettres RAR « **papier** » ou électroniques) : frais réels ;
- ▶ frais de reprographie pour les assemblées générales supplémentaires ;
- ▶ frais de location de salle située hors des locaux du syndic.



## PRINCIPE N°9

### CERTAINS DOCUMENTS ADRESSÉS PAR LE SYNDIC HORS GESTION COURANTE (PRÉVUS PAR UNE LOI OU UN DÉCRET) POURRONT ÊTRE FACTURABLES EN SUS. ILS FONT L'OBJET D'UNE LISTE LIMITÉE

Le syndic aura droit au remboursement des frais d'envoi ou de notification d'un certain nombre de documents assez « **spéciaux** » explicitement prévus par une loi ou un décret.

#### a) Les documents concernés

L'envoi des documents particuliers peut donner lieu, de la part du syndic, à une facturation, mais uniquement pour frais de tirage et d'affranchissement.

#### Exemple :

- ▶ Information aux copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire (article 62-12 du décret de 1967).
- ▶ Envoi d'une copie du rapport de l'administrateur provisoire aux copropriétaires qui en font la demande (article 62-12 du décret de 1967).

- ▶ Information à chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet d'une instance concernant le syndicat (article 59 du décret de 1967).

La liste précise devra être établie par décret ou arrêté.

#### b) Modalités de facturation de ces frais

Le syndic aura droit au remboursement des frais **réels** d'affranchissement et de tirage, les tarifs préférentiels obtenus par le syndic devant être répercutés intégralement.

Il pourra :

- ▶ soit dresser une facture de débours ;
- ▶ soit adresser une facture de sous-traitance.

## PRINCIPE N°10

### LES PRESTATIONS PRIVATIVES POSSIBLES DOIVENT ÊTRE DÉFINIES PAR DÉCRET ET PLAFONNÉES

Rappelons que la loi ALUR a prévu un décret spécial pour définir et plafonner les prestations privatives.

En voici une liste indicative :

1. Lettre RAR de mise en demeure
2. Constitution du dossier pour commandement d'huissier article 19
3. Procédure d'injonction de payer (jusqu'à la signification de l'ordonnance)
4. Constitution de dossier pour lancement d'une procédure au Tribunal d'Instance ou au Tribunal de Grande Instance :

- ▶ avec l'assistance d'un avocat ;
- ▶ sans l'assistance.

5. État daté
6. Désignation d'un administrateur d'indivision par voie de justice
7. Délivrance de diagnostics, règlements, Document Technique Amiante, copie d'un procès-verbal d'assemblée générale avec annexes, uniquement si la délivrance se fait sur documents « **papier** ».

**Voici donc les 10 principes que nous allons - avec l'UFC Que Choisir - mettre en avant pour négocier les trois décrets concernant les contrats de syndics.**

# LES « PREMIÈRES RENCONTRES DES SYNDICS BÉNÉVOLES » :

## 7 guides et 1 film pour vous aider à gérer votre copropriété sans syndic professionnel

Vous êtes déjà syndic bénévole adhérent à l'ARC ou vous voulez devenir syndic bénévole (et êtes déjà adhérent collectif). Vous allez donc pouvoir profiter gratuitement des sept guides réalisés spécialement pour nos « Premières rencontres des syndics bénévoles », dont voici les sept sommaires.



### Collection « être syndic bénévole en toute sérénité ».

## N°1 Prendre en main sa copropriété



#### ► Syndic bénévole ?

- Les difficultés à trouver un syndic
- L'argument économique évidemment
- Des avantages certains de proximité et de suivi

#### ► La tenue de l'assemblée générale d'élection du syndic bénévole : quelques conseils

- Les pouvoirs et les contrôles des pouvoirs
- L'élection du président et du secrétaire de séance
- L'élection du syndic
- La réaction du syndic suite à son éventuel non-renouvellement
- Le vote des comptes de l'ancien syndic
- Le vote d'une résolution habilitant le nouveau syndic à agir, le cas échéant, contre l'ancien syndic

#### ► Qui peut être syndic ? Désignation et durée

- Qui peut être syndic bénévole ?
- Quelle forme de gestion choisir pour le syndicat ?
- Gestion traditionnelle ou de type coopératif
- Désignation et durée
- Les responsabilités du syndic bénévole
- Les garanties du syndic bénévole
- Notre recommandation : avoir été président(e) du conseil syndical avant d'être syndic
- Les compétences pour être syndic bénévole
- Les qualités du syndic bénévole
- Les questions à se poser avant de s'engager comme syndic bénévole

#### ► Bien préparer la mise en place de la gestion par un copropriétaire

- Bien informer les copropriétaires du choix fait de passer en « syndic bénévole » (ou syndicat coopératif)
- Bien contrôler les comptes du syndic « sortant »

#### ► Bien préparer l'assemblée générale qui va élire le syndic bénévole

- L'envoi du contrat
- L'envoi à tous les copropriétaires du compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical : un moyen supplémentaire de sensibilisation

#### ► La prise en main de la gestion : les premiers pas

- La rédaction et l'envoi du procès-verbal
- La passation des pouvoirs
- Les frais prélevés par le syndic après l'assemblée générale
- Ouvrir un compte pour la copropriété ou « récupérer » son compte
- La restitution des archives et le contrôle des archives remises
- À qui les copropriétaires doivent-ils payer les charges appelées peu avant l'assemblée générale ?
- La gestion des gros travaux
- L'information des prestataires et la gestion des abonnements et contrats en cours
- Faire le point avec le conseil syndical
- La reprise des comptes de l'ancien syndic

#### ► Et pour finir : petit rappel sur les textes nécessaires et les missions du syndic bénévole

##### ► Comment l'ARC vous aide ?

##### ► Annexe N°1 : Dispositions particulières concernant les syndicats coopératifs

##### ► Annexe N°2 : Ce que la loi ALUR va changer pour les syndics bénévoles



Collection « être syndic bénévole en toute sérénité ».

## N°2 La réduction des charges et la maîtrise des petits travaux

- ▶ Comment réduire les dépenses courantes de la copropriété ?
- ▶ Comment maîtriser les charges de chauffage collectif ?
- ▶ Comment gérer efficacement la consommation de l'eau au sein de la copropriété ?
- ▶ Comment optimiser la consommation de l'électricité dans les parties communes ?
- ▶ Comment faire baisser les coûts des contrats d'entretien ?
- ▶ Comment agir sur les dépenses liées à des petits travaux ?
- ▶ Comment maîtriser les charges liées à la sécurité et à la santé ?
- ▶ Comment disposer d'un vrai carnet d'entretien programmatique ?
- ▶ Conclusions



Collection « être syndic bénévole en toute sérénité ».

## N°3 Les appels et le recouvrement des charges

- ▶ **Le budget prévisionnel « charges courantes »**
    - Qu'est-ce qu'un budget prévisionnel de « charges courantes » ?
    - Pourquoi un budget prévisionnel « charges courantes » ?
    - À quoi sert un budget prévisionnel
  - ▶ **L'appel de régularisation**
    - Qu'est-ce que la régularisation de fin d'exercice
    - Comment régulariser les comptes en fin d'exercice
      - 1ère méthode
      - 2ème méthode
  - ▶ **Le recouvrement des charges**
    - La phase amiable
      - La mensualisation
      - La relance simple
      - La mise en place d'un échéancier de paiement
      - Exemple de protocole d'accord
    - La phase contentieuse
      - La mise en demeure
      - L'imputation des intérêts de retard
    - La phase judiciaire
      - Le commandement de payer par huissier
      - L'injonction de payer
      - Déclaration au greffe (tribunal de proximité)
      - La procédure de déchéance du terme (article 19-2)
      - L'assignation au tribunal d'instance
      - L'assignation au tribunal de grande instance
      - Synthèse des différentes solutions de recouvrement
- Quelles sont les charges que l'on doit retrouver dans un budget prévisionnel « charges courantes »
  - Comment élaborer un budget prévisionnel
  - Quand et comment se vote un budget prévisionnel « charges courantes »
  - Les modalités d'appels du budget voté
  - L'exécution du budget voté
  - Que doit-on retrouver sur l'appel de fonds « charges courantes »
    - Modèles d'appels de fonds
  - Équilibre des appels de fonds suite à un budget modifié
- ▶ **Les travaux et opérations exceptionnels**
    - Le projet de résolution
    - Le vote des travaux
    - L'exécution du budget voté
      - Les 2 modèles d'appels de fonds







## Collection « être syndic bénévole en toute sérénité ».

# N°4 La comptabilité de sa copropriété : tenue et production des documents

### ► La reprise des comptes de la copropriété

- Les actions préventives à entreprendre avant la prise de fonction de syndic bénévole
- Les documents comptables à exploiter pour procéder à une reprise comptable conforme

- Les réserves à émettre en cas de présence d'anomalies dans les documents d'arrêté des comptes du syndic sortant
- La technique de reprise comptable : les deux écoles
- Les éléments à contrôler dans le règlement de copropriété
- L'ouverture d'un compte bancaire ou nom du syndicat des copropriétaires et d'un compte sur livret : comment s'y prendre et comment éviter les embûches ?
- Le classement des informations et des pièces comptables de la copropriété

### ► La tenue comptable des comptes de la copropriété

- Quelles sont les obligations légales du syndic bénévole en matière de tenue comptable ?
- Le régime dérogatoire pour les petites copropriétés
- Les notions à connaître pour choisir une écriture comptable
- Les écritures comptables les plus courantes qu'il faut effectuer

### ► Les documents comptables à tenir et à joindre obligatoirement à la convocation d'assemblée générale

- Comment tenir un grand livre général en toute simplicité ?
- La production des autres documents comptables à partir du grand livre général
- L'édition des cinq annexes comptables

### ► Annexe n° 1: Les solutions d'assistance (et non d'assistance) de l'ARC

### ► Annexe n.2 : Comment bien choisir son logiciel de comptabilité ?

- Choix du concepteur
- La liste des compétences du syndic bénévole dans ce domaine
- Le checking du produit
- La sauvegarde des données
- La possibilité de travailler en réseau
- La possibilité de tester l'application gratuitement
- Le coût du logiciel
- La maintenance
- Le coût par rapport au syndic professionnel
- La réutilisation des données

### ► Annexe n°3 : Que penser des services d'assistance comptable ?

- La perte progressive de la gestion de la copropriété
- La dépendance vis-à-vis du prestataire
- Un coût de prestation plus importante qu'un syndic professionnel



## Collection « être syndic bénévole en toute sérénité ».

# N°5 L'assemblée générale

### ► L'Assemblée générale, un événement obligatoire, essentiel dans la vie d'une copropriété

### ► L'assemblée générale en fonction des différents modes de gestion existants

- L'assemblée générale d'un syndicat de copropriétaire et le règlement de copropriété
- Les différents types d'assemblée générale
- La préparation de l'assemblée générale par le syndic bénévole avec le conseil syndical
  - La réunion opératoire à l'assemblée générale avec le conseil syndical : moment primordial pour une assemblée générale réussie !
  - L'information préalable des copropriétaires
  - La préparation du dossier « assemblée générale » par le syndic bénévole

### ► L'envoi des convocations: cadre légal

- Les délais légaux de convocation et exceptions à ces délais
- Les modalités de notification
- Qui est convoqué ?

### ► La tenue de l'assemblée générale

- L'animation de l'assemblée générale
- Le vote des résolutions prévues à l'ordre du jour

### ► Et après l'assemblée générale ?

- Communication du Procès-verbal et exécution des décisions
- Les documents que doit conserver le syndic bénévole suite aux assemblées générales

### ► L'assemblée générale en pratique: de la convocation au procès-verbal

- Préambule : attention ne pas confondre question soumise à l'ordre du jour et son projet de résolution
- Convocation type d'une assemblée générale ordinaire
- Procès-verbal d'une assemblée générale ordinaire



## Collection « être syndic bénévole en toute sérénité ».

### N°6 L'administration de la copropriété de A à Z

#### ► Les archives

- Quelles sont les archives que doit conserver le syndic bénévole ?
- Quelles sont les obligations en matière de transmission des archives ?
- Quelle procédure à mettre en œuvre si l'ancien syndic ne transmet pas les archives ?

#### ► Les assurances

- L'assurance multirisque immeuble
- La protection juridique
- L'assurance dommage ouvrage (art L241-1 du Code des assurances)

#### ► La banque

- Comment ouvrir un compte bancaire séparé ?
- Ouverture d'un compte bancaire rémunéré
- Comment mettre en place des prélèvements ?
- Comment souscrire à un emprunt collectif ?

#### ► Les copropriétaires : pas si simple...

- Tenue et enregistrement des modifications du fichier des copropriétaires.

- Qui convoquer ? Qui vote en Assemblée générale ? À qui envoyer le Procès-verbal ?

#### ► Le règlement de copropriété

- Modalités d'enregistrement du règlement de copropriété au fichier des hypothèques
- Mise à jour et mise en conformité de votre règlement de copropriété
- Que faire en cas de non-respect du règlement de copropriété

#### ► Les ventes ou mutations

- Le « pré état daté »
- L'état daté (Art 5 I-1 et 6-2 du décret du 17 mars 1967)
- Certificat de l'art 20 : paiement par le vendeur
- En cas d'absence de certificat (non-paiement) ou certificat périmé (opposition par huissier Art 20 de la loi du 10 juillet 1965)

#### ► Zut, j'ai oublié ma cotisation à l'ARC...



Le film :  
« Être syndic bénévole en toute sérénité ».

Accès libre.

Détendez-vous et rencontrez des syndics bénévoles sereins...



► [www.unarc.fr/cx6m](http://www.unarc.fr/cx6m)

## Collection « être syndic bénévole en toute sérénité ».

### N°7 Le syndic bénévole et les travaux

- Les obligations du syndic en matière de travaux
- Les travaux concernés
- Utiliser les outils de l'ARC pour programmer les travaux
- Les différents intervenants
- Financer les travaux
- Le vote des travaux en assemblée générale
- Suivre l'exécution des travaux
- Réceptionner les travaux



# LE SALON « INDÉPENDANT » DE LA COPROPRIÉTÉ DE L'ARC ET L'UNARC

LES 15 ET 16 OCTOBRE 2014 À L'ESPACE CHARENTON



Ils vont tous au  
6ème Salon Indépendant  
de la Copropriété

PLANNING DES CONFERENCES DU SALON 2014		
Journées	Mercredi 15 octobre 2014	Judi 16 octobre 2014
Horaires		
9h30 - 10h45	Les contrats de syndic et leur mise en concurrence après la loi ALUR	La cogestion en copropriété : un nouveau statut pour le conseil syndical entre syndic professionnel et syndic bénévole?
Pause		
11h45 - 13h00	L'obligation du compte séparé et le contrôle des comptes après la loi ALUR	Syndics bénévoles : comment bien prendre en main sa copropriété ?
Pause déjeuner		
14h00 - 15h15	L'audit global, l'audit énergétique et le plan pluriannuel des travaux	L'obligation d'un extranet à compter du 1er janvier 2015 : quel extranet ? Quelles conséquences pour la copropriété ?
Pause		
16h15 - 17h30	Le financement des gros travaux : le fonds travaux, l'emprunt collectif, les CEE, les subventions <small>Clôture à 21h</small>	Les nouvelles obligations en matière d'assurance et l'évolution des conventions CIDRE et CID-COP <small>Clôture à 18h</small>

**ARC UNARC**

## Le salon indépendant de la Copropriété

6<sup>ème</sup> salon de l'UNARC et de l'ARC

**Après la Loi ALUR  
15 chantiers, 15 défis !**

**Les 15 et 16 Octobre 2014**  
Nocturne le 15 octobre

(Entrée évidemment gratuite pour tous !)  
de 9h à 21h le 15 octobre 2014  
de 9h à 18h le 16 octobre 2014

Salon du 15 et 16 octobre

## « La copropriété après la loi ALUR : 15 chantiers, 15 défis »

Après la loi ALUR, **15 chantiers** attendent les copropriétaires et leurs associations pour permettre aux copropriétés de bien fonctionner et d'être des lieux de vie maîtrisés et, si possible, équilibrés et agréables.

**15 chantiers soit 15 défis** dont nous montrerons l'importance et la mise en œuvre pratique au cours de

notre prochain **Salon des 15 et 16 octobre 2014** en expliquant comment - en ce qui nous concerne - nous envisageons de les mener à bien - pour le plus grand bénéfice de nos adhérents et des copropriétaires en général - ceci en partenariat avec tous ceux qui le souhaitent : professionnels de la gestion, maître d'œuvre, collectivités territoriales, banquiers, hauts fonctionnaires, bureaux d'études, entreprises, etc.

premier chantier



**Honoraires de syndic : trois décrets à négocier sur le contrat-type, sur les prestations particulières et sur les honoraires privatifs**

► **La question :** Comment mettre en place rapidement un vrai « forfait » et supprimer tous les abus sur les prestations particulières et privatives et, ainsi, obtenir des contrats complets et transparents ?

► **Le défi :**

- Face à la résistance des syndicats qui ne sont pas vraiment pressés de négocier les trois décrets (concernant les contrats) - et celles des ministères qui ont peur des réactions et actions des professionnels - nous avons décidé d'agir avec l'UFC Que Choisir pour imposer l'ouverture de négociations rapides sur la base des « **10 principes** » mis en avant par l'ARC et l'UFC Que Choisir (voir ici-même page 8).
- Proposer également un contrat-type avec des tarifs plafonnés sur l'ensemble des prestations (particulières et privatives).

deuxième chantier



**Compte bancaire séparé**

► **La question :** Comment échapper au « faux compte séparé » malgré la suppression de la dérogation et bien utiliser le vrai compte séparé ?

► **Le défi :**

- Aider les copropriétaires à vérifier qu'ils disposent bien d'un vrai compte séparé et leur permettre d'utiliser ce compte efficacement : tel est l'enjeu de ce second chantier.



## Troisième chantier



### Le code de déontologie des syndics et la commission et de contrôle et de discipline des syndics

► **La question :** La loi ALUR a prévu la production d'un code de déontologie pour les syndics et la mise en place d'une commission de contrôle (concernant le respect de ce code) et de discipline. Comment s'assurer d'une élaboration rapide et adaptée du code et d'une mise en place rapide de la commission ?

► **Le défi :**

- Obtenir le plus vite possible la mise en place de la commission nationale de contrôle et de discipline, dont l'ARC et l'UFC devront être membres.
- Adresser nous-mêmes aux professionnels et aux ministères des propositions concrètes concernant le « **code de déontologie** », vu côté copropriétaire.



## Quatrième chantier



### Obligation de mise en concurrence initiale et périodique des syndics

► **La question :** Comment mettre en œuvre les nouvelles obligations des articles 18 et 21 de la loi de 1965 prévoyant une mise en concurrence obligatoire des syndics au profit des copropriétés ?

► **Le défi :**

- Élaborer, après consultation avec nos adhérents et en concertation avec les professionnels, un projet de décret **réaliste** concernant les modalités de mise en concurrence.

## Cinquième chantier



### La cogestion en copropriété

► **La question :** Comment donner au conseil syndical un mandat pour suivre les contrats et gérer totalement les petits travaux pour faire baisser les charges et, dans ce cas, négocier des honoraires moins élevés avec son syndic ?

► **Le défi :**

- Il s'agit là d'une des mesures les moins spectaculaires, mais les plus importantes de la loi ALUR : la création d'une troisième voie entre la gestion professionnelle et la gestion bénévole, la cogestion.
- Nous allons donc engager des négociations avec tous les syndics volontaires pour :
  - mettre au point un vrai contrat de cogestion ;
  - négocier des tarifs spéciaux minorés avec les syndics qui pratiqueront ce système intermédiaire.

## sixième chantier



### L'Extranet obligatoire

► **La question :** La loi ALUR impose à tous les syndics professionnels à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 de mettre à la disposition des copropriétaires et des conseils syndicaux des extranets. La question est : comment éviter que ces extranets ne soient de simples gadgets peu utiles et soient, au contraire, des outils perfectionnés au service de la gestion ?

► **Le défi :**

- Définir un vrai **cahier des charges** et lancer une expérimentation préalable à la proposition d'un arrêté, ceci en étroite collaboration et en concertation avec tous les professionnels qui le souhaitent, ce que nous avons déjà commencé à faire.

## septième chantier



### La fiche synthétique de la copropriété

► **La question :** La loi ALUR a prévu la mise au point d'une fiche synthétique. Que devra contenir la fiche synthétique ? Comment éviter que celle-ci ne soit pas inutile (comme le carnet d'entretien actuel) et coûteuse à mettre au point ?

► **Le défi :**

- Nous avons déjà proposé au ministère de créer un groupe de travail préalable à la rédaction du décret et la mise au point d'une fiche-type, réunissant des représentants des copropriétaires, des syndics et des architectes ou techniciens.
- La mise au point de la fiche synthétique devra être aussi être l'occasion de retravailler le décret concernant le **carnet d'entretien**, pour articuler ces deux outils...



## Huitième chantier



### L'audit global technique et le plan pluriannuel de travaux

► **La question :** Comment éviter les « **mauvais** » audits ou audits « **inutiles** » en mettant au point de vrais audits pour élaborer de vrais plans pluriannuels, sources d'économies ?

► **Le défi :**

- Notre souci est de mettre au point (en partenariat, là encore) un vrai cahier des charges d'audit global et ensuite de mettre en place des équipes (architectes ou techniciens du bâtiment plus thermicien connaissant bien le secteur de la copropriété) capables d'assurer ces audits et de définir des plans pluriannuels adaptés, chaque fois, à la copropriété.

## Neuvième chantier



### Le « fonds travaux » obligatoire

► **La question :** Comment mettre en place (de préférence sans surcoût pour les copropriétaires) un fonds « **travaux** » obligatoire efficace et comment placer l'argent sur un compte sécurisé, sans honoraire supplémentaire de la part du syndic ?

► **Le défi :**

- Le fonds « **travaux** » (indispensable) sera peut-être vécu négativement par un certain nombre de copropriétaires qui vont y voir une nouvelle obligation « **financière** ». Notre objectif ? Transformer une obligation mal ressentie en un dispositif **valorisé** et valorisant auquel les copropriétaires adhéreront. Nous avons de nombreuses propositions à faire pour y arriver, y compris - comme on l'a dit - d'arriver à mettre en place des fonds « **travaux** » sans surcoût de charges générales.

## Dixième chantier



### La rénovation énergétique des copropriétés

► **La question :** Comment sortir de la situation actuelle « **déprimée** » et engager un vrai processus généralisé de rénovation énergétique efficace des bâtiments existants ?

► **Le défi :**

- Nous souhaitons mettre en place rapidement des dispositifs adaptés et généralisables, comme par exemple :
  - le PTZ collectif ;
  - des audits énergétiques adaptés ;
  - un accompagnement des copropriétés et une formation des conseils syndicaux, et beaucoup d'autres choses encore. Nous allons utiliser pour cela le vecteur du projet de loi sur la « **transition énergétique** ».

## Onzième chantier



### L'accession à la copropriété après la loi ALUR

► **La question :** Comment aider les copropriétaires à accéder à la copropriété en toute sécurité et en toute connaissance.

► **Le défi :**

- Participer à la mise au point de documents d'information et d'alerte et - en particulier - du futur document d'accueil des copropriétaires.

## Douzième chantier



### Les nouvelles assurances de la copropriété et des copropriétaires

► **La question :** Comment utiliser efficacement les nouvelles dispositions de la loi ALUR concernant l'obligation d'assurance pour les copropriétaires et la copropriété ?

► **Le défi :**

- Faire en sorte qu'il n'y ait pas empiement d'assurances, mais bien un système permettant d'éviter les transferts (comme actuellement) sur les copropriétés dès lors qu'un locataire ou un copropriétaire n'est pas assuré.
- Faire connaître et appliquer dès 2015 les nouvelles conventions CIDRE et CID-COP.

## Treizième chantier



### Les copropriétés fragiles

- ▶ **La question :** Comment utiliser efficacement les nouvelles mesures de la loi ALUR, en particulier la procédure d'alerte renouvelée ?
- ▶ **Le défi :**
  - Étudier avec les Villes des moyens simples de repérer les copropriétés fragiles et de lancer la procédure d'alerte.
  - Surtout : mettre en place des référentiels de règles pour élargir les compétences des mandataires *ad hoc* pour qu'ils soient en mesure de faire des analyses et préconisations judicieuses et adaptées à chaque situation.

## Quatorzième chantier



### Les copropriétés en difficulté

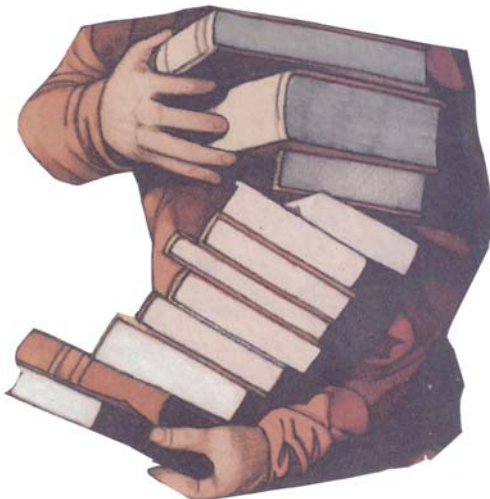
- ▶ **La question :** Comment surmonter les blocages vécus depuis des années en matière de redressement des copropriétés en difficulté.
- ▶ **Le défi :**
  - Mettre en place les nouveaux dispositifs « **lourds** » sans tomber dans les excès, ceci en créant des partenariats entre les Villes, les administrateurs provisoires, les opérateurs, l'État et certains organismes HLM.
  - Mettre en place les « **syndics de redressement** ».

## Quinzième chantier



### Immatriculation des copropriétés

- ▶ **La question :** Comment échapper à « **l'usine à gaz** » coûteuse et intrusive qui pourrait se mettre en place et obtenir une immatriculation simple et intelligente ?
- ▶ **Le défi :**
  - Réaliser une expérimentation sur un arrondissement de Paris pour savoir précisément jusqu'où aller (ou plutôt : jusqu'où ne pas aller), ce que nous avons proposé au ministère en partenariat avec « **Coopération et Famille** » et une mairie d'arrondissement de Paris.



### ▶ Mais aussi...

- Les copropriétés nouvelles.
- La dérèglementation des tarifs du gaz et de l'électricité.
- Le développement des syndics bénévoles.
- La surélévation pour financer les gros travaux.
- L'emprunt collectif « **facile** ».



## Gardiens

# La loi ALUR a confirmé la position de l'ARC : les gardiens ne peuvent NI détenir des pouvoirs en assemblée générale NI être membres du conseil syndical



## I. RETOUR SUR UNE VIEILLE QUERELLE

- ▶ Les gardiens (ou employés d'immeuble) peuvent-ils être membres du conseil syndical ou détenir des pouvoirs en assemblée générale ?
- ▶ Dans la mesure où la loi de 1965 dispose que les « **préposés** » du syndicat ne peuvent être ni membres du conseil syndical ni détenir des pouvoirs en assemblée générale, l'ARC a toujours défendu la thèse selon laquelle le gardien - qui est l'employé du syndicat des copropriétaires, mais le « **préposé** » du syndicat (sous ses ordres) - ne le pouvait pas.
- ▶ Néanmoins certains prétendaient que n'étant pas le salarié du syndicat, le gardien ne pouvait être considéré comme son préposé. Une réponse ministérielle, remontant à 1996 et rédigée par un haut-fonctionnaire pressé, allait dans ce sens, ce qui fait que la confusion était à son comble.
- ▶ Ainsi on « **tournait en rond** », comme on dit, alors même que le problème pratique était important (comment admettre qu'un gardien puisse être membre, voire président d'un conseil syndical ?!).

« *Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale* ».

- ▶ Cette disposition renforce donc et étend les interdictions concernant la détention des pouvoirs par les salariés du syndicat et leurs parents, mais ceci **SANS** supprimer les interdictions ou restrictions qui concernent les « préposés ».

« *Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil*

*de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire* ».

**La conclusion est toute simple :** la loi distingue bien désormais la notion de « **salarié du syndic** » et celle de « **préposé** » qui demeure dans le texte.

Il se confirme donc que « **préposé** » n'est pas strictement équivalent de « **salarié** » et que l'ARC avait raison. Le **GARDIEN** - qui n'est pas un salarié du syndicat - est bien son préposé et, à ce titre, **IL NE PEUT NI ÊTRE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL, NI DÉTENIR DES POUVOIRS EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, MÊME S'IL EST PROPRIÉTAIRE.** ■

## II. LA LOI ALUR DONNE RAISON À L'ARC

- ▶ La loi ALUR a, en effet, introduit une disposition qui vise spécialement les salariés du syndicat et leurs parents :



## Promesse de vente

### Point sur l'état daté et le pré-état daté après la loi ALUR

**A**ttention ! La loi ALUR a instauré de nouvelles obligations concernant l'information des acquéreurs, ceci dès la **promesse de vente**.

En particulier le vendeur (ou son mandataire, le transactionnaire) doit informer l'acquéreur :

- des charges moyennes concernant le lot en vente ;
- des sommes que le vendeur doit à la copropriété ;
- des sommes que l'acquéreur devra à la copropriété s'il achète ;
- des dettes « **fournisseurs** » ;
- des impayés de charges.

C'est ce qu'on appelle le « **pré-état daté** ».

Beaucoup de syndicats ont d'ores et déjà inscrit dans leur contrat une ligne correspondant à ce « **pré-état daté** ». Il faut cependant savoir qu'il n'y a **aucune** obligation (contrairement à l'état daté) de passer par le syndic pour fournir ces informations et que le vendeur peut les fournir lui-même au transactionnaire (agent immobilier) ou à l'acheteur s'il ne veut pas passer par un intermédiaire, qui pourra les transmettre à tout candidat acquéreur lors de la promesse de vente.

Faites attention si vous ne voulez pas payer inutilement au syndic 100 ou 150 euros de plus.

Voir aussi notre dossier sur Internet : « **Pas besoin du syndic pour établir le pré-état daté** ». ■

## ASL

### Les copropriétés situées dans une ASL : les apports de la loi ALUR

**S**i votre copropriété est située dans une ASL, sachez que vous pouvez maintenant mandater le président du conseil syndical pour représenter la copropriété à l'assemblée générale de l'ASL. La délégation est valable un an :

- pour les décisions prises à la majorité simple, le président peut prendre les décisions sans avoir de mandat express de l'assemblée générale de la copropriété (**exemple** : voter le budget ou des travaux relevant de l'article 24, ou encore un contrat de chauffage...) ;
- pour les décisions relevant de la majorité de l'article 25 ou 26, le président devra avoir un mandat de l'assemblée générale de la copropriété qui devra donc aussi voter sur ces résolutions.

Si cette disposition est intéressante en soi, elle ne sera pas forcément très simple à mettre en œuvre. En effet, pour que le président dispose d'un mandat (questions votées à la majorité des articles 25 ou 26), il faudra que l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires se soit prononcée **AVANT**, donc :

- a) que le président ait demandé aux responsables de l'ASL de lui communiquer les futures questions qui seront débattues à l'assemblée générale de l'ASL...
- b) que les responsables de l'ASL lui aient répondu ;
- c) enfin que le syndicat des copropriétaires ait eu son assemblée avant l'assemblée générale de l'ASL.

Comme on le voit, cela fait beaucoup de conditions. ■



## Assemblées générales

# Le président du conseil syndical d'un syndicat secondaire et l'A.G. du syndicat principal : les apports de la loi ALUR

Il existe de grosses (voire très grosses) copropriétés qui sont ainsi configurées : chaque immeuble est constitué en syndicat secondaire et l'ensemble forme un syndicat principal.

Les assemblées générales du syndicat principal sont - de ce fait - parfois extrêmement complexes et compliquées (**exemple** : dans l'Essonne il existe une copropriété qui comprend 27 syndicats secondaires et un syndicat principal qui réunit près de ... 5 000 copropriétaires !).

Peut-être pour résoudre ce problème, la loi ALUR a prévu ceci :

« 22. II. - L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. (...) le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux

majorités requises par la présente loi. Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale ».

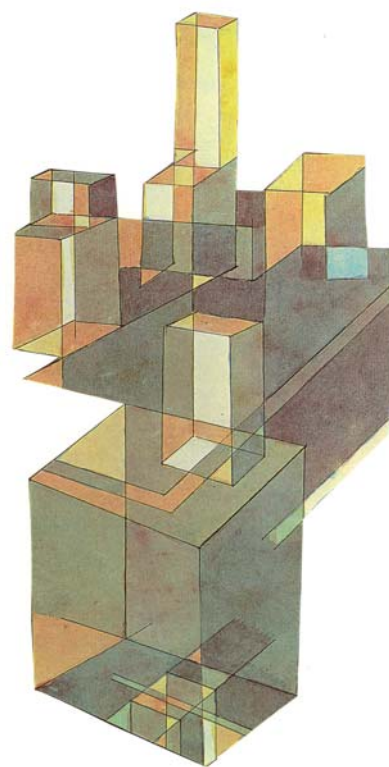
Pour que ce système fonctionne, il faut que le syndic du syndicat principal informe chaque syndicat secondaire - bien avant l'assemblée générale du syndicat principal - des questions qui seront soumises : ceci pour que les syndicats secondaires puissent délibérer sur les questions votées aux majorités de l'article 25 et 26 et ainsi puissent donner mandat au président du conseil syndical.

On le constate : cela demande beaucoup d'anticipation, de coordination et de bonne volonté.

Pas sûr que cela soit bien évident dans la pratique.

D'autant qu'en principe il faudrait être sûr que les mandats donnés aux présidents de conseils syndicaux ne vont pas faire l'objet de contestations judiciaires (par un copropriétaire du syndicat secondaire). Comme on le voit, l'intention - plutôt bonne dans son principe - risque de n'avoir quasiment aucune traduction dans la réalité. Affaire à suivre.

(Une disposition identique a été mise en place pour les copropriétés dans les ASL, - voir article de la page précédente - mais semble encore plus difficile à mettre en place dans ce cas...). ■



### Mention obligatoire

#### VENTE D'UN LOT EN COPROPRIÉTÉ : NOUVELLE OBLIGATION DE MENTION DE LA SURFACE HABITABLE

Depuis le 24 juin il faut - en cas de vente d'un logement - indiquer non seulement la « superficie » (ce qu'on appelle la surface CARREZ, du nom du député qui a introduit cette obligation), mais aussi la surface habitable.

Si vous êtes intéressés par ce problème, nous avons consacré un dossier spécial pour nos adhérents collectifs sur notre site Internet auquel nous vous renvoyons : « Vente d'un lot en copropriété : nouvelle obligation de mention de la surface habitable ». ■

## Banque

## Compte séparé après la loi ALUR

**E**n matière de compte bancaire séparé, la loi « **ALUR** » a modifié deux articles fondamentaux de la loi du 10 juillet 1965, que sont les articles 18 et 21.

Le premier article modifié (article 18) a permis de corriger une anomalie issue de la loi du 10 juillet 1965, en supprimant toute possibilité de dérogation au compte bancaire séparé pour les syndicats de copropriétaires. Cependant, comme on le verra dans cet article, la loi a tout de même maintenu la possibilité de dérogation pour les syndicats des copropriétaires de **moins de 16 lots principaux**.

Néanmoins, même dans ce dernier cas, de nouvelles obligations concernant le syndic professionnel ont été introduites encadrant les limites de la dérogation.

Le grand problème de la loi « **ALUR** » reste qu'elle n'a pas eu l'audace d'accorder au syndic des copropriétaires la possibilité de choisir l'établissement bancaire où il souhaite ouvrir un compte sans que le syndic ne puisse imposer des honoraires supplémentaires (qui seront sans aucun doute dissuasif).

Cette lacune va en réalité laisser la situation en l'état. En effet, les syndicats poursuivront les ententes qu'ils ont avec leur banque, maintenant ainsi les faux comptes bancaires séparés tout en les rendant encore plus difficiles à détecter.

Ceci va donc obliger à une plus grande vigilance des conseillers syndicaux, non seulement concernant la réalité de l'ouverture d'un vrai compte séparé, mais aussi sa bonne utilisation conforme aux nouvelles obligations incombant au syndic.

### I. LA FIN DE LA POSSIBILITÉ DE DISPENSE DE COMPTE SÉPARÉ POUR LES COPROPRIÉTÉS DE PLUS DE 16 LOTS.

Comme indiqué précédemment, la loi ALUR a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en supprimant la possibilité de dispense du compte séparé. Autrement dit, le syndic devra impérativement intégrer dans ses honoraires de base la gestion de la copropriété en compte séparé.

La loi ALUR est allée encore plus loin dans sa volonté de transparence financière en reprenant un amendement soutenu par l'ARC qui oblige le syndic à mettre **à la disposition** du conseil syndical les relevés bancaires. Cette disposition contraint donc le syndic à

remettre les relevés bancaires sans même que le conseil syndical ait besoin d'en faire la demande.

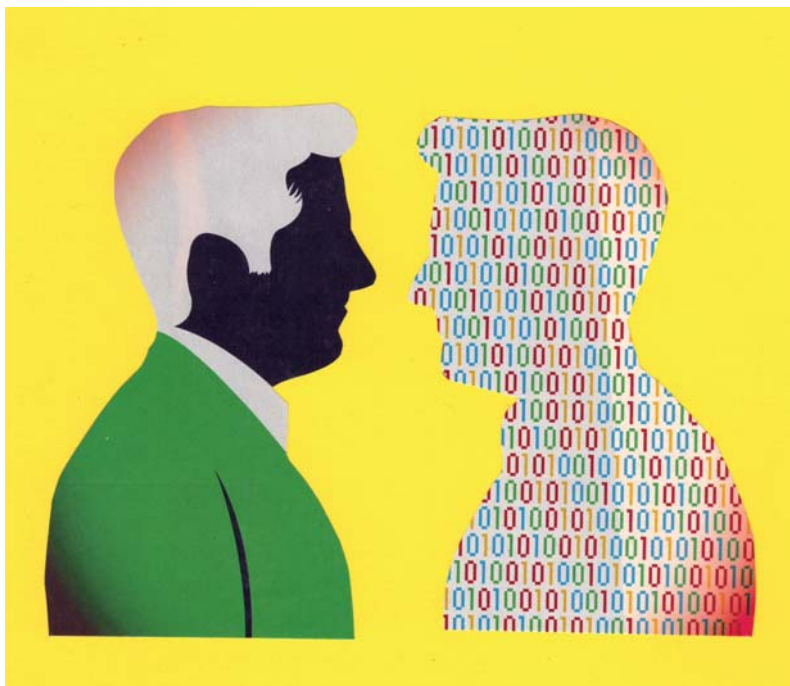
#### a) Les précautions à prendre pour vérifier que le compte bancaire est bien séparé

Malgré la fin de la possibilité de dispense de compte séparé, de nombreux syndicats notamment les grands groupes, vont continuer à faire passer des comptes

individualisés pour des comptes séparés.

D'ailleurs, on peut constater, malgré la promulgation de la loi ALUR, les ententes entre les établissements bancaires et les groupes de syndic sur le maintien des faux comptes bancaires séparés.

Encore dernièrement, un syndic bénévole s'est vu refuser par la banque le maintien du compte bancaire sensé être séparé, ouvert originellement par FONCIA, au motif qu'il bénéficiait d'avantages qui ne



pourraient perdurer si le cabinet FONCIA n'était plus le syndic.

Cet exemple démontre que les comptes dits séparés sont en fait rattachés d'une manière ou d'une autre à celui du syndic. Autre exemple tout aussi édifiant : un syndic (NEXITY) a annoncé au conseil syndical que le compte bancaire individualisé serait transformé en compte bancaire séparé conformément à la loi ALUR sans que, pour autant, le numéro de compte bancaire soit modifié !

Il est donc évident que les abus concernant les faux comptes bancaires séparés vont perdurer et seront de plus en plus difficiles à détecter. Le paradoxe de la loi ALUR se situe donc là ! Alors qu'elle avait comme ambition de rendre la gestion financière des copropriétés plus transparente, elle va inciter les syndicats avec leur banque à créer de nouveaux artifices bancaires pour dissimuler le maintien des faux comptes bancaires séparés.

L'ARC a d'ailleurs rédigé deux guides gratuits mis à la disposition de ses adhérents : l'un traitant sur les ententes qui existent entre les syndicats et les établissements bancaires sur l'ouverture des faux comptes bancaires séparés et un second expliquant comment déceler les faux comptes bancaires séparés. :

« **Le libre blanc du faux compte séparé** » :

[www.unarc.fr/hv71](http://www.unarc.fr/hv71)

« **Vrai compte séparé : transparence financière et placement des fonds en copropriété** » :

[www.unarc.fr/73nb](http://www.unarc.fr/73nb)

Cependant, pour « **couper court** » à toute polémique avec votre syndic sur l'effectivité du compte bancaire séparé, voici une mention que l'établissement bancaire devra écrire sur l'attestation d'ouverture de compte bancaire séparé :

« *L'établissement bancaire s'intitulant(.....) confirme que le compte numéro de compte.....est un compte séparé au nom exclusif du syndicat des copropriétaires du..... ; qu'à ce titre il ne peut faire l'objet d'aucune fusion de compte que ce soit avec celui du syndic ou celui d'un tiers.*

« *Il est précisé qu'en cas de changement de syndic, ce compte sera transmissible sans fermeture ni nouvelle convention de compte au nouveau syndic, y compris non professionnel, sur présentation du procès verbal le nommant.* »

En cas de refus, c'est qu'il y a anguille sous roche !

## **b) Les contrôles à réaliser sur les relevés bancaires**

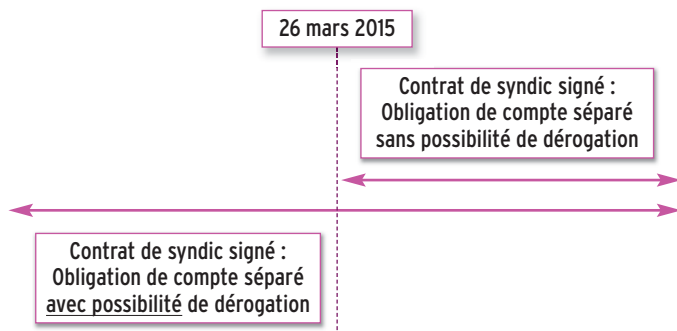
L'intérêt majeur d'un compte bancaire séparé est de pouvoir suivre l'ensemble des opérations du compte bancaire y compris celles présentées sur le compte « **banque** » du grand-livre comptable comme « **centralisées** ». C'est pour cela que le conseil syndical devra vérifier, périodiquement, en fonction de l'importance de la copropriété, les relevés bancaires remis par la banque.

Les principaux contrôles consistent à :

- ▶ Vérifier les opérations bancaires présentant des montants importants. Il faut en effet s'assurer qu'il n'y a pas de somme virée, même provisoirement, vers des comptes bancaires appartenant au syndic ;
- ▶ vérifier, en cas de montant global (centralisé), les bordereaux de virements et de chèques que le syndic doit avoir à sa disposition. Il faut impérativement que le montant figurant sur le bordereau soit identique à celui indiqué sur le relevé bancaire ;
- ▶ vérifier la cohérence entre la date d'opération indiquée sur le relevé bancaire et celle mentionnée sur le compte « **banque** » du grand-livre comptable ; en cas de décalage important, cela peut être un signe de faux compte bancaire séparé ;
- ▶ faire le rapprochement bancaire entre le solde du compte banque et celui du compte **bancaire**.

## **c) La date d'application de l'obligation de compte séparé sans possibilité de dérogation. (Copropriétés de plus de 15 lots principaux)**

Voici une question qui a fait couler beaucoup d'encre. Plusieurs interprétations ont été avancées. Cependant, il semble qu'aujourd'hui la question soit tranchée. Pour les contrats signés ou renouvelés entre le 26 mars 2014 et le 25 mars 2015, l'ancien régime perdure (le syndic n'est pas tenu d'ouvrir un compte séparé). Pour les contrats de syndic signés après le 26 mars 2015 (soit un an après la publication de la loi ALUR au Journal Officiel), le syndic sera tenu d'ouvrir un compte bancaire sans possibilité d'y déroger. En revanche, pour les contrats de mandat en cours d'exécution après le 26 mars 2015, la dérogation de compte séparé pourra durer jusqu'à la fin du contrat. Attention, donc aux contrats de trois ans signés avant le 26 mars 2015 accordant la dispense. Dans ce cas, le syndic ne sera pas alors contraint d'ouvrir un compte séparé qu'en 2018 !



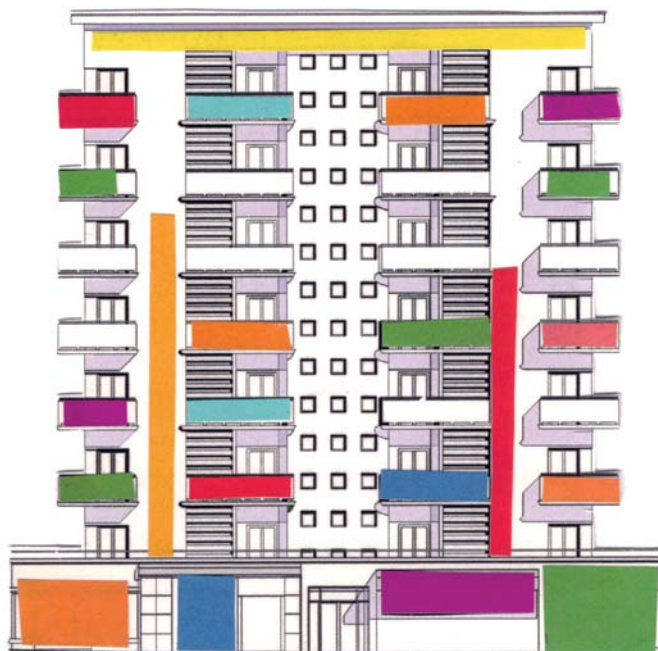
## II. LE MAINTIEN DE LA POSSIBILITÉ DE DISPENSE POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES DE MOINS DE 16 LOTS.

Comme indiqué dans l'introduction, la loi ALUR a maintenu, pour les syndicats de copropriété de moins de 16 lots, la possibilité de voter la dérogation à l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé. Beaucoup de professionnels ont donc considéré, que pour cette catégorie de copropriété, rien n'avait changé. Cela est en réalité inexact. La loi a tout de même « **encadré** » cette possibilité de dispense en prévoyant notamment des nouvelles obligations pour le syndic vis-à-vis du conseil syndical.

### a) Interdiction de proposer des honoraires différenciés

La loi ALUR a rendu impossible le chantage financier que pratiquait la majorité des syndicats pour inciter les copropriétaires à voter la dispense du compte séparé.

Pour cela, elle a précisé que le syndic ne pourra plus proposer de « **rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense du compte séparé** ». Autrement dit, le syndic ne pourra pas proposer dans son contrat deux tarifs d'honoraires en fonction du fait que le syndicat des copropriétaires accorde ou non la dispense du compte séparé.



### b) Obligation d'ouvrir un sous-compte bancaire

Même si le syndic obtient la dérogation au compte bancaire séparé, il ne pourra pas conserver les fonds des syndicats de copropriétaires sur son compte unique sans prévoir un sous-compte pour chaque copropriété.

En effet, l'article 18 (alinéa 13) modifié précise qu'en cas de dispense de compte séparé, le syndic est tenu d'ouvrir un sous-compte bancaire pour chaque syndicat de

Malgré ce verrouillage législatif, certains syndicats vont tout de même essayer d'inciter les copropriétaires à voter la dispense du compte séparé en présentant des barèmes de tenue du compte bancaire extrêmement élevés.

Dans ce cas de figure, le conseil syndical devra mettre en concurrence la banque du syndic, ce qui est prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié.

**Rappelons** : par ailleurs, que même pour les copropriétés de moins de 16 lots, l'ouverture d'un compte bancaire séparé "reste la loi". A ce titre, à défaut de vote contraire (c'est-à-dire à défaut de dispense), le syndic sera tenu d'ouvrir un compte bancaire séparé.

copropriétaires. Ce sous-compte doit individualiser « **comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat** » (article 18).

Cette disposition oblige donc le syndic à présenter « **un relevé bancaire** » émanant de la banque et retraçant les opérations financières intrinsèques à la copropriété.

L'article de loi est extrêmement ferme puisqu'il précise que les fonds devront « **sans délai** » être déposés sur le sous-compte. Cela implique que l'opération doit être inscrite sur le sous-compte bancaire au jour de l'opération financière (exemple : virement) ou du dépôt du chèque sans que cette somme ne puisse transiter vers d'autres comptes appartenant au syndic.

### c) Obligation de transmission périodique des relevés bancaires

Comme pour les syndicats de copropriétaires de plus de 16 lots, la loi ALUR a également renforcé les pouvoirs du conseil syndical en matière de contrôle du compte bancaire en imposant au syndic de fournir périodiquement les relevés bancaires au conseil syndical.

Cette obligation est innovante à double titre :

- ▶ Le conseil syndical devra recevoir les relevés bancaires sans qu'il ait besoin d'en faire la demande préalable auprès du syndic.
- ▶ La loi ALUR impose au syndic de remettre au conseil syndical des documents concernant indirectement le syndicat des copropriétaires sachant que le sous-compte est une subdivision du compte unique appartenant au syndic.

## III. LA MISE EN CONCURRENCE DE L'ÉTABLISSEMENT BANCAIRE

### a) Que prévoit la loi du 10 juillet 1965 à la suite de l'entrée en vigueur de la Loi « ALUR » ?

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit « **au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé.** »

Cet article qui est passé sous silence, est en réalité une petite révolution. Il signifie, en effet, que le syndic sera obligé de faire la transparence sur les tarifs pratiqués par sa banque pour la gestion et la tenue du compte bancaire. Ainsi, en cas de mise en concurrence du syndic, chaque contrat devra présenter en annexe les tarifs pratiqués par l'établissement bancaire choisi par le syndic. Une bonne idée qui peut cependant devenir rapidement un casse-tête, comme on va le voir.



### b) Le décret du 27 Mars 2014 relatif à « la dénomination commune des principaux frais et services bancaires ».

Ce décret répond à une exigence de la loi du 26 juillet 2013 relative à la séparation et à la régulation des activités bancaires. Le décret est entré en vigueur le 1er avril 2014.

L'objet de ce texte est de définir les différents services bancaires facturables. Le seul problème est que l'on peut relever pas moins de 35 types d'opérations différentes.

Ainsi, en théorie, pour répondre aux exigences prévues dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic serait tenu de présenter une grille tarifaire qui reprend les 35 opérations différentes. Une exigence qui n'est bien évidemment ni souhaitable ni faisable, sachant d'une part que cela va entraîner une augmentation des frais de photocopies, et que d'autre part, cela rendra la comparaison des tarifs quasi impossible.

### c) Quelles sont les opérations bancaires à contrôler en priorité

Il ne sert effectivement à rien de comparer les trente-cinq types de services bancaires. C'est pour cela qu'il faudra contrôler principalement le coût des opérations bancaires les plus récurrentes comme les frais de mise en place d'un virement permanent, ou la remise de chèquiers ou encore les frais en cas de rejet de chèque...

Bien évidemment, il faudra contrôler les frais de tenue de compte en vérifiant les prestations qu'ils incluent.

Par ailleurs, le conseil syndical devra impérativement avoir la possibilité de consulter le compte bancaire du syndicat des copropriétaires à partir d'une connexion internet. Bien évidemment, seule la consultation en lecture simple sera possible sans pouvoir opérer des transactions financières ou des modifications.

Il est à noter qu'actuellement, la grande majorité des établissements bancaires spécialisés en copropriétés propose ce type de service. ■

## Cogestion

### La naissance de la cogestion en copropriété : première présentation

La loi ALUR a introduit - via un amendement rédigé et présenté par l'ARC, ce dont nous sommes très fiers - la possibilité de gérer les copropriétés selon un système mixte :

- le conseil syndical s'occupe des petits travaux (dans le cadre du budget prévisionnel) et du suivi des contrats ;
- le syndic s'occupe de la comptabilité, de la gestion administrative, de l'appel des charges, du recouvrement.

Ce système est pratiqué depuis de nombreuses années par un certain nombre de petites copropriétés, mais de façon « **non légale** », car la loi de 1965 ne prévoyait pas la possibilité de donner des mandats élargis au conseil syndical, mais uniquement des mandats limités (choisir une entreprise pour des travaux précis, par exemple).

A noter que le nouveau dispositif ne pourra concerner que les copropriétés de moins de 16 lots principaux.

Le système va ainsi permettre aux copropriétaires des copropriétés concernées de s'occuper de leurs affaires via le conseil syndical sans pour autant assurer la fonction de syndic.

Ce dispositif doit aussi permettre de minorer les honoraires de syndic.

Lors de notre prochain Salon (les 15 et 16 octobre 2014), nous expliquerons comment le système peut se mettre en place simplement et de façon sécurisée et nous proposerons un modèle



complet de **convention de cogestion**.

Si cela vous intéresse, vous pouvez déjà nous demander de vous adresser un tel modèle que nous nous ferons un plaisir de vous adresser par Internet si vous êtes adhérents collectifs.

Pour finir, voici le texte (introduit dans l'article 25 de la loi de 1965) qui permet désormais de se lancer dans la cogestion :

« (Sont adoptés à la majorité de l'article 25 puis 25-1) : (...)

« *Toute délégation du pouvoir (au conseil syndical) de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que - lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux*

*ou de commerces - toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile* ». ■





## Electricité

# Après la déréglementation du gaz, celle de l'électricité se profile à l'horizon !

## I. LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

L'article 25 de la loi sur la Consommation du 17 mars 2014 a prescrit la sortie des tarifs réglementés pour la fourniture du gaz naturel aux consommateurs non domestiques, processus que nous avons largement expliqué dans nos revues trimestrielles 103 et 104, mais aussi pour l'électricité avec une échéance plus tardive que celle pour le gaz naturel.

La sortie des tarifs réglementés sera obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les copropriétés ayant un compteur d'une puissance souscrite maximale strictement supérieure à 36 kVA.

Les copropriétés qui ont déjà souscrit une offre de marché ne sont pas concernées par cette opération. Les copropriétés qui ont toujours un contrat au tarif réglementé doivent souscrire un contrat en offre de marché avec le fournisseur de leur choix avant le 31 décembre 2015.

Les copropriétés qui ne respecteront pas cette échéance verront leur contrat au tarif réglementé chez le fournisseur historique transformé automatiquement en une offre de marché d'une durée de 6 mois. A l'issue de cette période, la fourniture d'électricité ne sera plus assurée.

## II. COMMENT RÉALISER L'OPÉRATION ?

Pour connaître les fournisseurs proposant des offres sur leur département d'implantation, les copropriétés peuvent consulter le site :

<http://calculettes.energie-info.fr/pro/pratique/liste-des-fournisseurs>. Elles pourront aussi lancer un appel d'offres auprès des fournisseurs référencés par L'ARC, à l'instar de ce qui se passe actuellement pour le gaz naturel, via le site COPRO-GAZELEC

Afin d'obtenir des offres adaptées à leurs besoins, les copropriétés devront fournir les informations suivantes :

- identifiant du compteur : Point de livraison (PDL) ;
- profil ;
- historique de consommation.

Lors du changement de contrat, il n'y a aucun frais si la puissance souscrite reste identique. Par contre, s'il y a changement de formule tarifaire ou de puissance, des frais peuvent être facturés par le gestionnaire du réseau (ERDF en règle générale).

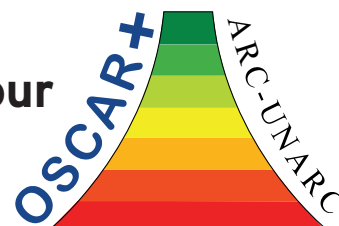
Il n'y a pas de préavis de résiliation à respecter même si des informations contraires sont indiquées dans les conditions générales et particulières de vente. Il n'est pas non plus nécessaire d'attendre la date d'échéance du 31 décembre 2015 pour changer de contrat. Le contrat au tarif réglementé est résilié automatiquement et il n'y a pas de démarche à effectuer auprès du fournisseur actuel.

Tous les fournisseurs ont l'obligation de proposer à minima une offre d'une durée maximale de 12 mois et en parallèle une offre de 2 ou 3 ans selon les attentes des copropriétés. ■



## Campagne OSCAR+ 2014

# La Campagne 2014 de collecte des données pour l'« Observatoire des Charges de copropriété » continue



Comme chaque année, nous sollicitons la remontée des annexes comptables 1, 2 et 3 portant sur les exercices 2012 et 2013 accompagnées du questionnaire ci-après. N'hésitez pas à contribuer à l'enrichissement d'OSCAR qui est devenu une référence nationale en matière d'observatoire des données.

## Questionnaire

### Observatoire des charges de copropriété de l'exercice 2013

#### 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'immeuble :

23/ Espaces verts - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> :

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 ;

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

b) 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 m<sup>2</sup> ;

le nombre total des millièmes généraux (hors cave et parking) est de 8728. Les millièmes généraux de votre appartement sont de 103.

La surface habitable de votre immeuble sera de :

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

mettre une croix si la réponse est OUI

## Premier syndic

# Copropriétés nouvelles : la mise en concurrence obligatoire du premier syndic. Comment faire ?

Dans le cadre d'une vente en VEFA, le promoteur choisit de désigner un syndic qui prendra en charge la gestion de la copropriété dès sa livraison et jusqu'à la première assemblée générale.

Les copropriétaires n'interviennent donc pas dans ce premier choix. La loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'ils ne sont consultés pour désigner le syndic que lors des assemblées générales ; rien n'est prévu en particulier pour les copropriétés qui vont prendre naissance.

Avant la loi ALUR, ce premier syndic (appelé syndic de promotion) n'avait pas l'obligation de se mettre en concurrence lors de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale de la copropriété qu'il convoquait. Il était donc renouvelé systématiquement puisqu'il soumettait régulièrement son seul contrat en assemblée générale.

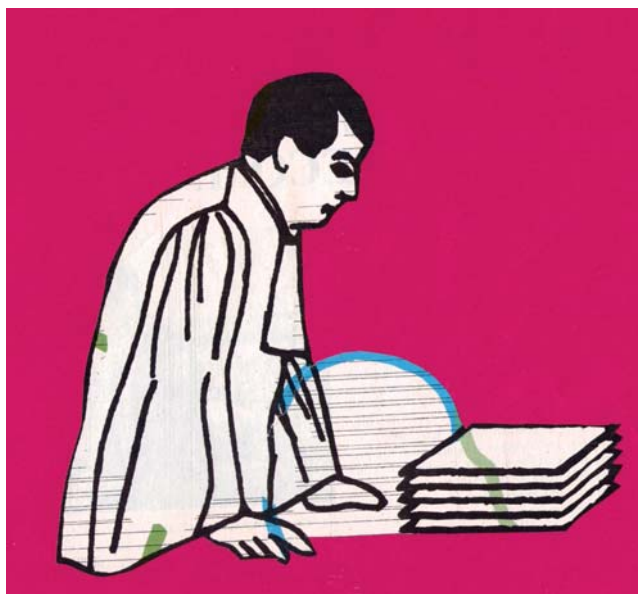
Cela pouvait poser des problèmes lorsque ce syndic était proche du promoteur et qu'ils avaient l'habitude de travailler ensemble : il ne s'attachait pas à défendre les intérêts de la copropriété.

En effet, lors de la livraison des parties communes, un certain nombre de réserves (malfaçons...) sont consignées dans le procès verbal. D'autres surviennent dans un bref délai. Et c'est au syndic d'agir afin que toutes ces réserves soient levées par le promoteur dans les délais de garantie. Sinon, c'est la copropriété qui doit les prendre en charge, ce qui arrive quand le syndic est proche du promoteur.

## I/ LA DÉSIGNATION DU SYNDIC DE PROMOTION APPELÉ MAINTENANT SYNDIC PROVISOIRE

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 reconnaît deux modes de désignation du premier syndic :

- ▶ Il peut être désigné dans le règlement de copropriété. Ce document qui s'impose à tous les copropriétaires a été rédigé par le promoteur. Il est annexé à l'acte de vente et s'impose donc aux copropriétaires qui ne peuvent pas le contester lors de la signature.
- ▶ Sinon, il peut être désigné par accord des parties. Cet accord est généralement donné dans l'acte de vente. La rédaction est identique pour tous les acquéreurs. Soit chacun donne pouvoir au promoteur afin qu'il désigne le syndic provisoire, soit il ratifie le syndic proposé dans l'acte de vente. Cette clause n'est pas négociable.



Le promoteur afin qu'il désigne le syndic provisoire, soit il ratifie le syndic proposé dans l'acte de vente. Cette clause n'est pas négociable.

On comprend donc que ce syndic est choisi librement par le promoteur, qui négocie les termes de son contrat.

La loi ALUR a rajouté une précision : ce premier syndic est un syndic « provisoire » qui donc, par principe, n'a pas à perdurer dans ses fonctions (voir point III).

Ce syndic de promotion doit voir ensuite sa nomination maintenue (ou non) par l'assemblée générale des copropriétaires, et cela dans un délai de 1 an à compter de la création de la copropriété (ce qui correspond à la livraison des premières parties privatives).

## II/ LA DÉSIGNATION DU SYNDIC PAR LA 1<sup>ère</sup> ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVANT LA LOI ALUR

Avant la loi ALUR, l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyait que la désignation du syndic de promotion devait être ratifiée par la première assemblée générale.

Avant la 1<sup>ère</sup> assemblée générale, il n'y a pas de conseil syndical au sein de la copropriété. Sa dési-

gnation relève de la compétence de cette 1<sup>ère</sup> assemblée. Jusqu'à cette date là, le syndicat n'a pas de moyen de représentation. Le syndic n'est donc pas encore contrôlé dans sa mission.

Le syndic organise seul l'ordre du jour de la première assemblée générale, fixe les questions portées à l'ordre du jour et rédige les résolutions. Un certain nombre de syndics abusait de cette situation et décidait de ne pas se mettre en concurrence. Les termes de son contrat n'étaient pas négociés : les tarifs étaient anormalement élevés et surtout la durée du contrat allait souvent jusqu'à 3 ans.

Ainsi, la copropriété ne pouvait se séparer d'un syndic lorsqu'il était trop proche du promoteur pour défendre correctement les intérêts de l'immeuble, ou lorsqu'il était incompetent.

Les copropriétaires pouvaient tout de même proposer une question pour la première assemblée générale, et présenter un autre contrat de syndic. Cela était rare car nécessitait de l'anticipation. En effet, les copropriétaires ne connaissaient pas la date de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale.

### III/ LES APPORTS DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI ALUR

**« L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 a été complété. Depuis le 27 mars 2017, le syndic, appelé maintenant syndic provisoire, ne peut être « maintenu dans ses fonctions que par une décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires. »**

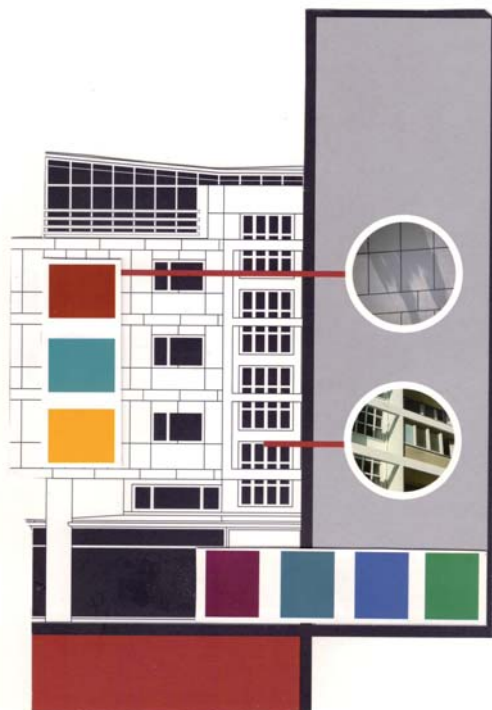
La loi oblige donc à mettre le contrat du syndic provisoire en concurrence avec au moins un autre contrat de syndic lors de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale.

#### **Mais qui doit proposer ce ou ces autres contrats ?**

La loi précise que cette mise en concurrence peut

être effectuée par le conseil syndical s'il existe.

On sait que le conseil syndical est désigné par un vote lors d'une assemblée générale. Donc tant que la 1<sup>ère</sup> assemblée générale ne s'est pas tenue, le conseil syndical n'existe pas et ne peut donc pas proposer d'autres contrats de syndic.



Est-ce que cette rédaction signifie qu'un nouveau mode de nomination d'un conseil syndical est envisageable ? Comme par exemple dans le règlement de copropriété ?

Sinon, ce sont les copropriétaires qui doivent proposer d'autres contrats de syndic. Cette faculté existait avant la loi ALUR. Elle est maintenant mise en avant.

Les copropriétaires doivent donc s'investir très tôt dans la vie de la copropriété. Mais

comment faire lorsque, comme cela est arrivé dans certaines copropriétés, la 1<sup>ère</sup> assemblée générale est convoquée avant même la livraison des parties privatives ?

Pour être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale, une résolution proposant un autre syndic, ainsi que le contrat, doivent être reçus par le syndic provisoire avant que ne partent les convocations à la 1<sup>ère</sup> assemblée générale, ce qui signifie plus d'un mois avant la date de l'assemblée.

### IV/ LES CONSÉQUENCES DE LA LOI ALUR

La loi ALUR précise bien que le maintien du syndic provisoire ne peut se faire que s'il y a mise en concurrence.

Afin de respecter cette obligation, le syndic provisoire devrait donc être amené à informer par écrit tous les copropriétaires de la date de la prochaine assemblée générale, en leur rappelant les dispositions relatives à la mise en concurrence et ce, bien avant que ne partent les convocations pour cette assemblée.

Un délai raisonnable laissera ainsi le temps aux copropriétaires intéressés - et qui souhaitent s'investir dans leur copropriété - de rechercher d'autres syndicats et de présenter leur candidature.

Rien n'interdira à ces copropriétaires d'aller plus loin et de demander d'inscrire à l'ordre du jour des contrats d'assurance ou de maintenance.

Pour toutes les constructions d'ensembles immobiliers vendus en VEFA, la loi ALUR incite donc les futurs copropriétaires à s'investir tôt dans leur copropriété. Elle leur offre la possibilité de se séparer rapidement du syndic désigné par le promoteur, s'ils le désirent.

## V/ LES ACTIONS DE L'ARC

### 1. Aider les copropriétaires :

L'ARC incite tous les futurs copropriétaires à envoyer un courrier recommandé au syndic provisoire lorsqu'il a été désigné par le promoteur, (sinon au promoteur directement), de ce type :

« Monsieur,

*J'ai acquis en VEFA un appartement dans un ensemble immobilier situé ..., devant être livré le...*

*Conformément à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, je souhaite mettre en concurrence le syndic de promotion. A cette fin, je vous remercie de me communiquer dans les meilleurs délais la date à laquelle se tiendra la première assemblée générale de la copropriété concernée.*

*Bien entendu, votre réponse devra intervenir préalablement à l'envoi des convocations et avec un délai suffisant me permettant de vous transmettre le projet de résolution ainsi que le contrat du syndic concurrent.*

... ».

## ASSURARC ET VOUS...

### L'APPEL D'OFFRE, UNE BONNE IDÉE ?

L'appel d'offre, voilà une idée bien à la mode mais est-ce aussi intéressant qu'on veut bien le croire ?

Demander aux autres assureurs de proposer un devis est naturel en cette période de vaches maigres où tout augmente, sauf les recettes. Il faut cependant se méfier de l'importance que l'on va donner aux résultats, une fois que toutes les propositions sont étudiées et qu'une analyse comparative a été faite.

L'assurance est une activité particulière. L'offre est restreinte. Le vocabulaire utilisé est parfois un peu obscur pour celui qui ne le pratique pas souvent. Le contrat d'assurance est, lui aussi, complexe avec des lois qui modifient de manière pas toujours très efficace son fonctionnement. Quand vous avez souscrit, vous semble-t-il, aux meilleures conditions de garanties et de tarifs, bref au meilleur rapport qualité/prix, il reste quand même un point d'interrogation très important : comment cela va-t-il se passer en cas de sinistre ?

C'est toute la particularité de l'assurance. On ne sait pas exactement si on a fait le bon choix au moment de la souscription. Ce qui importe avant tout c'est le remboursement en cas de sinistre et que le sinistre, s'il survient (pas toujours, heureusement !), c'est APRES la souscription, parfois longtemps après.

Quand vous achetez un bien de consommation courante (voiture, télé, etc. ...), vous le payez et en disposez immédiatement. Vous savez donc rapidement si vous avez ou non fait une bonne affaire. Le contrat d'assurance c'est autre chose : un bout de papier qui coûte cher s'agissant d'assurer un immeuble, de plus en plus cher ! Après, il va falloir attendre ce sinistre ! Ce que vous ne savez pas, c'est si vous allez être correctement indemnisés. Parfois vous ne savez même pas si c'est garanti.

Mon conseil est donc tout simple. Si votre assureur actuel vous donne satisfaction au niveau du service et de la gestion des sinistres (réactivité + suivi + indemnisation) mais qu'il a tendance à avoir la main lourde au moment de l'échéance annuelle, au lieu de lancer immédiatement un appel d'offres, commencez donc par voir votre intermédiaire d'assurance pour discuter avec lui.

S'il peut justifier le niveau de cotisation par la sinistralité, lancez votre appel d'offres mais n'espérez pas grand-chose : les autres assureurs risquent de ne pas se précipiter au vu de la statistique des sinistres que vous allez leur présenter. Si, au contraire, vous avez une bonne sinistralité, voire très bonne, il aura tout intérêt à vous satisfaire et baisser votre cotisation. Dans le cas contraire, vous pourrez alors rechercher une autre compagnie, avec toutes chances de succès.

Quand on se connaît bien, le dialogue est plus facile. Avec un nouvel assureur, dites-vous bien que vous aurez acheté un tarif, mais il vous restera à être certain que le service est compris ! Un ARCMI qui vous veut du bien ! ■

## 2. Solliciter les ministres : Mmes TAUBIRA et PINEL :

L'ARC a par ailleurs sollicité Mmes TAUBIRA et PINEL afin qu'elles fassent intégrer, dans le décret du 17 mars 1967, une disposition d'application de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette disposition obligerait le promoteur ou le syndic provisoire - lorsqu'il est désigné - à notifier aux

futurs copropriétaires, dans un délai suffisant (deux mois avant la date prévue par l'assemblée générale), la date de la première assemblée générale, leur permettant ainsi de mettre le syndic provisoire en concurrence.

Nous espérons avoir rapidement une réponse de nos deux ministres. ■

### LES AUTRES DOSSIERS DE L'ARC SUR LES COPROPRIÉTÉS NOUVELLES :

[www.unarc.fr/fdyc](http://www.unarc.fr/fdyc) : « *L'ARC et les copropriétés nouvelles :* »

<http://www.unarc.asso.fr/actualite/l-arc-et-les-coproprietes-nouvelles>

[www.unarc.fr/7d3y](http://www.unarc.fr/7d3y) : « *Copropriétés nouvelles : Le PARTICULIER ne va pas assez loin* »

<http://www.unarc.asso.fr/documentation/abus-n-2714-coproprietes-nouvelles-le-particulier-ne-va-pas-assez-loin>

[www.unarc.fr/qmwc](http://www.unarc.fr/qmwc) : « *Copropriétés nouvelles : attention aux syndics « provisoires » : le cas FONCIA + OTIS* »

<http://www.unarc.asso.fr/documentation/abus-n-3294-coproprietes-nouvelles-attention-aux-syndics-provisoires-le-cas-foncia>

[www.unarc.fr/43id](http://www.unarc.fr/43id) : « *L'ARC et l'aide aux copropriétaires des nouvelles copropriétés : un nouveau dossier très pratique dès la semaine prochaine sur la réception des parties communes* »

<http://www.unarc.asso.fr/documentation/larc-et-laide-aux-coproprietaires-des-nouvelles-coproprietes-un-nouveau-dossier-tres>

[www.unarc.fr/vpvn](http://www.unarc.fr/vpvn) : « *L'arc aide ses adhérents dans les nouvelles copropriétés : quand six ans plus tard un syndic continue à abuser les nouveaux acquéreurs Le dossier* »

<http://www.unarc.asso.fr/documentation/larc-aide-ses-adherents-dans-les-nouvelles-coproprietes-quand-six-ans-plus-tard-un>

[www.unarc.fr/a4vf](http://www.unarc.fr/a4vf) : « *Loi A.L.U.R. et Copropriété : les 16 nouvelles propositions d'amendements de l'ARC* »

<http://www.unarc.asso.fr/documentation/loi-alur-et-copropriete-les-16-nouvelles-propositions-d-amendements-de-l-arc>

[www.unarc.fr/qrcf](http://www.unarc.fr/qrcf) : « *Toujours plus de nouvelles raisons d'adhérer à l'ARC en 2014* »

<http://www.unarc.asso.fr/documentation/toujours-plus-de-nouvelles-raisons-dadherer-larc-en-2014>



## Syndic

# Copropriétés existantes : la mise en concurrence obligatoire des syndic à chaque nouvelle « désignation ». Est-ce une bonne idée ? Comment faire ?

L'idée d'une obligation de mise en concurrence des syndic à chaque renouvellement de contrat ou désignation d'un nouveau syndic est partie de la DGCCRF (Direction Générale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes), il y a cinq ans.

Le service nous avait interrogés à l'époque et nous lui avons répondu : « **Il faut certes obliger à une mise en concurrence du premier syndic, mais ensuite l'obligation nous semble plutôt inutile et source de nouveaux problèmes et d'effets pervers** ».

La DGCCRF (puis les ministères du Logement et de la Justice) n'ont pas voulu nous entendre complètement ; les responsables nous ont suivis sur le point de la mise en concurrence du premier syndic (cette disposition résulte d'un amendement de l'ARC à la loi ALUR) mais se sont obstinés pour le reste à modifier la loi.

**Conséquence** : nous avons désormais un texte, à notre avis peu intéressant, quasiment inapplicable en l'état et surtout source de nombreux problèmes et questions, comme on va le voir.

Citons d'abord le texte de la loi ALUR que nous commenterons ensuite :

« *Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectué par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.*

« *Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndic ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.*

« *Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment aux projets de contrat concernés* ».

« *Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire* ». (article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifié).

En quelques mots, ces dispositions signifient ceci :

1. Dès lors qu'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale prévoit la désignation d'un syndic (y compris le renouvellement du contrat du syndic en place), tout conseil syndical est sensé devoir engager une procédure de mise en concurrence, ce qui pose diverses questions, comme on le verra.
2. Le conseil syndical peut néanmoins renoncer à ce « **droit** » si la copropriété est située dans une commune ou une région dans laquelle il n'y a pas de concurrence (donc peu de syndic ou uniquement des syndic du même groupe).
3. Dans tous les cas, le conseil syndical peut donner un avis écrit sur tous les contrats de syndic soumis au vote de l'assemblée générale et adressés par les copropriétaires.

Ce dispositif paraît simple. En fait, il pose plusieurs questions et plusieurs problèmes qui démontrent que le texte de loi est mal rédigé et qu'il faudra un décret pour le rendre applicable.

► **Premier problème** : rappelons que lorsqu'un syndic est élu pour un an, cela signifie que chaque année il est - de nouveau - **désigné**.

Dès lors, et même si ce syndic fait parfaitement l'affaire, le conseil syndical devra le mettre en concurrence. Est-ce vraiment très intelligent ? Cela va simplement inciter les syndic à se faire élire pour trois ans (ceci dans le but d'échapper à cette mise en concurrence), alors même que les contrats de trois ans sont contraires à l'intérêt des copropriétés...

► **Deuxième problème** : que veut dire « **mise en concurrence de plusieurs projets de contrat** » ? Est-ce que mettre en concurrence le contrat du

syndic en place plus un seul autre contrat satisfait à ce nouveau texte ? Ou faut-il **deux** autres contrats à mettre en concurrence avec celui du syndic sortant.

Nous dirons - en ce qui nous concerne - qu'il suffit d'un seul contrat en plus de celui du syndic, mais avouons que ce n'est pas très clair.

- ▶ **Troisième problème** : que veut dire la phrase « **faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé** ? ».

Cela renvoie-t-il aux « **frais de syndic** » ? Certainement pas puisque la loi empêche désormais les syndicats de percevoir des honoraires pour tenue d'un compte séparé...

Cela renvoie-t-il aux frais facturés par le banquier ? Dans ce cas le syndic qui répond à un appel d'offres devra-t-il joindre à son contrat une convention de banque portant sur **tous** les frais du banquier (ce qui serait singulier) ? Et si oui, quelle sera la valeur de cette convention indicative (et non contractuelle puisque l'assemblée générale vote sur le contrat d'un syndic, pas sur une convention bancaire ?!).

- ▶ **Quatrième problème** : il est indiqué - en ce qui concerne les contrats envoyés au syndic par les copropriétaires non membres du conseil syndical - que ces contrats pourront donner lieu à un « **avis écrit** » du conseil syndical.

Cela veut-il dire que le syndic en place sera **obligé** d'adresser ces projets au conseil syndical ? Et si oui, dans quel délai ? Et, de son côté, de combien de temps le conseil syndical disposera-t-il pour envoyer son avis ?

Ou bien est-ce au copropriétaire qu'il appartiendra d'adresser le projet de son candidat au conseil syndical ? Sous quel délai ? Sous quel format ? Etc.

- ▶ **Plus préoccupant** : quelles seront les conséquences sur l'élection du nouveau syndic **SI** le syndic en place ne transmet pas sans délai au conseil syndical les projets reçus ?

- ▶ **Cinquième problème** : le texte prévoit que, dans les « **régions** » où il y a peu de syndic (donc peu de concurrence), le conseil syndical pourra renoncer par écrit à ce nouveau droit ; cela signifie-t-il que - partout ailleurs et en particulier dans toutes les

moyennes et grandes villes - le conseil syndical ne pourra **pas** renoncer à ce droit ?

Et s'il le fait malgré tout - y compris dans une ville importante où il y a bien un marché local concurrentiel - quelles en seront les conséquences ?

- ▶ **Sixième problème** : si le conseil syndical ne lance pas de mise en concurrence, quelles seront les conséquences ? Un copropriétaire pourra-t-il engager la responsabilité du conseil syndical ? L'élection du syndic élu et non mis en concurrence sera-t-elle valable ?



On le voit, cette nouvelle disposition en apparence « **simple** » est - dans sa formulation actuelle - plutôt source de problèmes qu'autre chose (nous l'avions signalé non seulement à la ministre, Madame DUFLOT, mais aussi aux rapporteurs de la loi, qui n'en ont pas tenu compte) et s'avère difficile (et problématique) à appliquer, voire dans un certain nombre de cas, **dangereuse (exemple** : quatre syndicats sont en concurrence ; aucun n'obtient le tiers des millièmes... Il faut donc reconvoquer une assemblée générale !).

C'est pourquoi nous avons saisi les ministères du Logement et de la Justice pour que soit élaboré un décret destiné à préciser les conditions d'application de ce texte inapplicable en l'état et de répondre à toutes les questions posées précédemment (il est possible aussi d'introduire quelques articles nouveaux dans le décret du 17 mars 1967). Nous avons aussi écrit aux chambres professionnelles pour leur proposer une discussion sur ce sujet et la mise au point d'une proposition commune à faire aux ministères. **Objectif** : que la mise en concurrence ne se retourne **NI** contre les copropriétaires **NI** contre les bons syndicats.

En attendant, si vous voulez vous lancer dans la mise en concurrence, vous pouvez lire nos deux dossiers spéciaux sur notre site Internet :

▶ « **Comment lancer un appel d'offres de contrats de syndic** ».

▶ « **Comment analyser et comparer simplement les contrats de syndic** ».



## Les détecteurs de fumée obligatoires

# Comment l'ARC aide ses adhérents à se mettre en conformité et à échapper aux entreprises indécrites.

**A**fin de lutter contre les incendies domestiques et leurs conséquences, le code de la construction et de l'habitation oblige les propriétaires à installer au moins un détecteur de fumée dans leur logement avant le 8 Mars 2015. Il faut savoir qu'un incendie se déclare toutes les deux minutes en France et que le détecteur reste la meilleure solution pour être alerté rapidement et éviter les drames.

## DES ENTREPRISES ET DES SYNDICS INDÉLICATS

ATTENTION, certains syndic peu scrupuleux imposent des entreprises indécrites qui n'hésitent pas à facturer plus de 50 euros le détecteur.

Elles vont même jusqu'à faire signer des contrats d'entretien alors qu'il suffit simplement de dépoussiérer périodiquement l'appareil et de changer la pile en fin de vie. C'est pourquoi, la coopérative de l'ARC, Copropriété-Services, a négocié pour ses adhérents un appareil normalisé et sélectionné par l'UFC que choisir comme le plus performant, le KIDDE 29LD-FR (pile lithium durée 5 ans) au prix de 16 euros TTC (oui, 16 euros !).

## UN NOUVEAU SERVICE MIS EN PLACE PAR COPROPRIÉTÉ-SERVICES

Conscient des difficultés que certains peuvent rencontrer pour la pose des détecteurs de fumée et dans le but d'aider au mieux ses adhérents, Copropriété-Services vous propose d'installer les appareils. Le technicien vous donnera alors une attestation à remettre à votre assureur qui pourra prévoir une minoration de la prime d'assurance. Parlez-en entre vous ! ■



**Détecteur + installation  
à partir de 35 euros TTC.**

(prix ARC dégressif suivant le nombre de détecteurs commandés pour la copropriété)

**Pour nous joindre :**  
Tél : 01 40 30 42 82  
Mél : [contact@copropriete-services.fr](mailto:contact@copropriete-services.fr)



## Détecteurs et assurances : Ne jouez pas avec le feu !

*L'installation du détecteur de fumée est une mesure simple qui peut sauver des vies. Par ailleurs, si les propriétaires n'ont pas installé de détecteur de fumée dans leur logement avant le 8 mars 2015, les assurances en cas d'incendie, ne couvriront pas les dégâts ou très peu. Alors qu'en échange d'une simple attestation de l'installation, votre assureur, pourra minorer votre cotisation.*

*Il faut donc s'équiper rapidement et ne pas attendre la dernière minute.*

## Achats

### La coopérative technique et les adhérents de l'ARC

Les nouveaux adhérents collectifs de l'ARC sont toujours très étonnés de constater l'ensemble des services que propose la coopérative de l'ARC, notamment en matière de groupement d'achat. Ils s'interrogent sur comment obtenir les bons de commande pour bénéficier des tarifs négoc-

ciés ou encore pour avoir accès au portail de l'adhérent qui regroupe 10 sites internet.

Voici donc un tableau qui indique les liens internet permettant d'avoir accès aux informations ou aux sites :

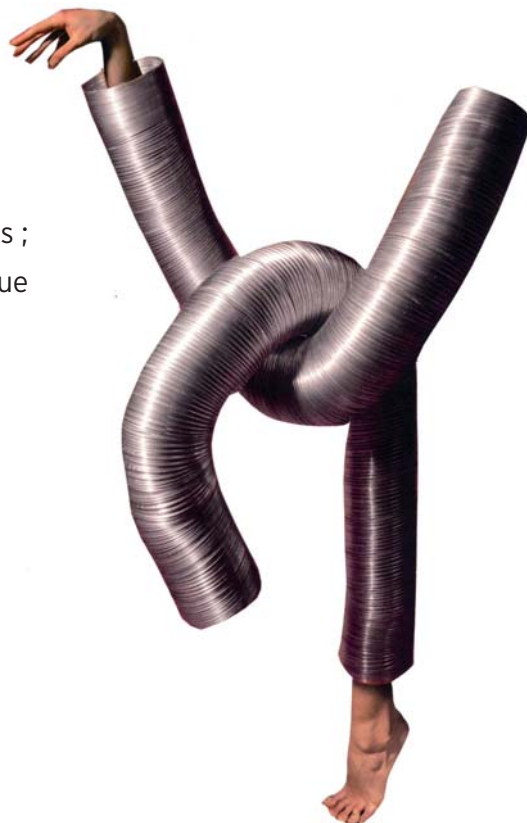
BONS DE COMMANDE	
GROUPEMENT D'ACHAT	SYNDIC BÉNÉVOLE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Produits d'entretien (nouvelle négociation) <a href="http://www.unarc.fr/a4wa">www.unarc.fr/a4wa</a></li> <li>▶ Ampoules (nouveaux produits) <a href="http://www.unarc.fr/48px">www.unarc.fr/48px</a></li> <li>▶ Diagnostics parties communes</li> <li>▶ Diagnostics privatifs</li> <li>▶ Détecteurs de fumée (nouveau service) <a href="http://www.unarc.fr/87n9">www.unarc.fr/87n9</a></li> <li>▶ Détecteurs de fumée avec pose (nouveau service) <a href="http://www.unarc.fr/wmht">www.unarc.fr/wmht</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La valise <a href="http://www.unarc.fr/was2">www.unarc.fr/was2</a></li> <li>▶ Le service fiche de paye <a href="http://www.unarc.fr/q671">www.unarc.fr/q671</a></li> <li>▶ Le logiciel <a href="http://www.unarc.fr/39pd">www.unarc.fr/39pd</a></li> <li>▶ Service recouvrement des charges <a href="http://www.unarc.fr/vc51">www.unarc.fr/vc51</a></li> </ul>
SITES INTERNET	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Comment s'inscrire au portail de l'adhérent ? <a href="http://www.unarc.fr/cw82">www.unarc.fr/cw82</a></li> <li>▶ Comment accéder au portail ? <a href="http://www.unarc.fr/1kqr">www.unarc.fr/1kqr</a></li> </ul>	

Rappelons que la coopérative technique, c'est aussi :

- ▶ des consultations techniques ;
- ▶ des entreprises référencées ;
- ▶ une aide à la lecture des documents comptables ;
- ▶ une assistance comptable pour les syndicats bénévoles ;
- ▶ une assistance à la mise en place de l'audit énergétique et l'audit global partagé ;
- ▶ Etc...



**COPROPRIÉTÉ**  
— SERVICES —



Formation

## Trois jours de formations pour les syndics bénévoles

Dès septembre 2014, les syndics bénévoles qui le souhaitent vont pouvoir bénéficier d'une formation **COMPLÈTE** de trois jours (non consécutifs, rassurez-vous...) à la comptabilité et à la gestion des copropriétés.

Ceux qui veulent utiliser leur DIF (Droit Individuel à la Formation) le pourront, puisque - ces formations sont organisées dans le cadre de Copropriété Formation - Institut de formation de l'ARC - qui dispose d'un numéro délivré par le ministère du Travail. ■

Voici le programme de cette formation :

PROGRAMME DES 3 JOURS		
1 <sup>er</sup> jour :	2 <sup>ème</sup> jour :	3 <sup>ème</sup> jour :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Décret et arrêté comptables du 14 mars 2005,</li> <li>▶ Incidences comptables loi ALUR du 26 mars 2014,</li> <li>▶ Les bases de la comptabilité en copropriété.</li> </ul> <p><u>Définitions, explications, exemples :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• compte, contrepartie, partie double et méthodes d'imputation, comptabilité d'engagement ;</li> <li>• journal, balance, grand livre ;</li> <li>• résultats, bilan, dettes et créances, trésorerie, rapprochement bancaire ;</li> <li>• charges courantes, travaux et opérations exceptionnelles, relevé des dépenses, répartition ;</li> <li>• exercice comptable, ouverture et clôture de l'exercice.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Organisation comptable                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le syndic non professionnel et le syndicat de forme coopérative.</li> <li>• Le conseil syndical et les commissions.</li> <li>• Le procès-verbal d'AG.</li> <li>• Le facturier.</li> <li>• Le carnet d'entretien.</li> <li>• Les contrats de prestations de services.</li> <li>• Les documents extracomptables : suivi de sinistres, procédures, emprunts, subventions.</li> </ul> </li> <li>▶ Suivi de gestion                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• La récupération des archives juridiques, techniques, comptables et financières de l'ancien syndic.</li> <li>• Circularisation des fournisseurs.</li> <li>• Le budget prévisionnel primitif et rectificatif des charges courantes.</li> <li>• Les décisions d'AG relatives aux travaux et opérations exceptionnelles.</li> <li>• Le suivi des fluides et la répartition des consommations privatives.</li> <li>• La programmation des moments forts de la vie du syndicat.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ L'utilisation des outils bureautiques.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traitement de texte, tableurs, logiciels dédiés, messagerie, cloud.</li> </ul> </li> <li>▶ Le paramétrage des outils logiciels.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Copropriétaires et fournisseurs.</li> <li>• Lots, Tantièmes, Prévisionnels, Index de fluides.</li> <li>• Matrice de suivi des travaux et opérations exceptionnelles.</li> </ul> </li> <li>▶ La balance de reprise et la reprise de la comptabilité du début d'exercice.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconstitution de la balance des à-nouveaux de début d'exercice.</li> </ul> </li> <li>▶ Saisie et suivi comptable du 1<sup>er</sup> exercice de reprise.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saisie des écritures de début d'exercice et continuité de la comptabilité,</li> <li>• Reddition des comptes, pièces comptables nécessaires à la convocation d'AG.</li> </ul> </li> </ul>

**Coût des trois jours : 300 €, soit 100 € la journée seulement !**

Si vous êtes intéressés, merci d'adresser un mail à [unarcasso@claranet.fr](mailto:unarcasso@claranet.fr) en indiquant votre numéro d'adhérent.

## Les mardis techniques de l'ARC

### De nouvelles sessions sont programmées au cours du deuxième semestre

**A**u cours de ces dix dernières années, la gestion des copropriétés s'est complexifiée. Une des raisons essentielles expliquant cette situation est la multiplicité des nouvelles obligations techniques visant à assurer une plus grande sécurité et à préserver la santé des résidents.

Plusieurs prestataires et syndics en profitent pour détourner la vigilance des copropriétaires en essayant d'imposer la réalisation de travaux ou de diagnostics qui ne sont nullement obligatoires. Que ce soit en matière de travaux d'ascenseurs, de ravalement, de diagnostics, de travaux énergétiques ou de sécurité incendie, les abus (et les questions) sont nombreux.

Face à ce constat, l'ARC a mis en place des formations techniques **renforcées** hebdomadaires. Tous les mardis de 14h30 à 17h30, les responsables de copropriétés (conseil syndical et syndic bénévole) peuvent bénéficier de séances permettant de mettre à jour leurs connaissances **techniques et règlementaires**, afin de bien maîtriser les aspects techniques et ainsi éviter les abus.

Ces formations sont dispensées par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par l'ARC. Certaines d'entre elles sont filmées et mises en ligne dans un espace sécurisé à travers un site Internet « **d'e-learning** » afin que tous les adhérents de l'ARC puissent les visionner. Il en est de même pour les supports de présentation powerpoint. Ce site est accessible à partir du portail de l'adhérent ([www.leportailunarc.fr](http://www.leportailunarc.fr)) en cliquant sur l'icône « Les Mardis Techniques de l'Arc ».

Dans le prolongement des sessions organisées au cours du premier semestre, l'ARC propose un nouveau programme de formation pour le deuxième semestre, afin de traiter les sujets qui n'ont pas été abordés au cours du premier semestre. ■

Les frais d'inscription sont de 10 € par séance de formation et de 45 € pour le package de cinq séances de formation.

Il convient de s'inscrire en retournant à l'ARC :

- ▶ par la voie postale ou
- ▶ par mail à [observatoire@unarc.asso.fr](mailto:observatoire@unarc.asso.fr)

le coupon d'inscription ci-contre. ▶ ▶ ▶

#### LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC du 2<sup>ème</sup> semestre 2014

Date	Thème	Intervenant	Durée	Horaires	N°
<b>Septembre</b>					
7 septembre 2014	Recherche de fuites - constat DDE	LECAMME QHARTZ	3H	14h30-17h30	1
16 septembre 2014	Vidéosurveillance et Sécurité d'accès	NATORI	3H	14h30-17h30	2
23 septembre 2014	Travaux de rénovation énergétique	Groupe d'entreprises de la rénovation (REANOVA, ROCKWOOL, PAREX LANKO, REHAU, LORENOVE et ALDES)	3H	14h30-17h30	3
30 septembre 2014	Comptage de l'eau	CODRON COMPTAGE SERVICES	3H	14h30-17h30	4
<b>Octobre</b>					
7 octobre 2014	Canalisation - Plomb dans l'eau	PLUMBERY	3H	14h30-17h30	5
21 octobre 2014	3D : Dératisation, Désinsectisation, Désinfection des vide-ordures	PRO-HYGIENE-SOLUTIONS	3H	14h30-17h30	6
<b>Novembre</b>					
4 novembre 2014	Ouverture des marchés du gaz et de l'électricité	HABITAT ET TERRITOIRES CONSEIL	3H	14h30-17h30	7
18 novembre 2014	Travaux de rénovation des ouvertures d'une copropriété	LORENOVE	3H	14h30-17h30	8
25 novembre 2014	Raccordement des copropriétés au réseau de fibre optique	ORANGE	3H	14h30-17h30	9
<b>Décembre</b>					
2 décembre 2014	Financement de la rénovation énergétique	VERT DURABLE	3H	14h30-17h30	10
9 décembre 2014	Droit social	Mme HADJADJ	3H	14h30-17h30	11
16 décembre 2014	Rénovation énergétique des copropriétés	AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT	3H	14h30-17h30	12

## Coupon d'inscription\*

N° Adhérent : \_\_\_\_\_ Téléphone : \_\_\_\_\_

Nom, Prénom : \_\_\_\_\_ Mail : \_\_\_\_\_

N°	Thème de la formation	Numéro de la formation	Jour de la formation
1			
2			
3			
4			
5			
<b>Formations complémentaires</b>			
6			
7			
8			
9			

### Formation

## Devenez contrôleur de comptes à l'ARC : nouvelle session de formation professionnelle au « *contrôle des comptes* » pour la rentrée 2014

L'ARC organise une nouvelle session de formation de contrôleurs de compte. Celle-ci s'adresse à des personnes déjà très sensibilisées aux problématiques de la copropriété et ayant déjà une expérience du contrôle.

Elle vise à former des stagiaires sur une dizaine de journées, réparties sur plusieurs mois (d'octobre 2014 à juin 2015), aux contrôles de gestion (analyse de tous les postes de charges sous tous les angles) et de la comptabilité (analyse du grand livre et des annexes comptables) en copropriété.

En cours d'année, les stagiaires accompagneront des contrôleurs confirmés chez les syndicats afin de se familiariser avec la méthode de travail, la dynamique du contrôle, puis la rédaction des rapports remis aux conseils syndicaux.

À l'issue de la formation, les stagiaires devront réaliser un contrôle sur une copropriété proposée par

l'ARC et le présenter devant la direction. Cette soutenance permettra à la direction de savoir si l'ARC peut ou non intégrer le stagiaire comme contrôleur salarié dans le pôle Contrôles des comptes de l'ARC.

Les CV et lettres de motivation au format électronique (pdf) décrivant l'expérience en copropriété et l'intérêt pour la formation seront adressés à la Responsable des formations. ■

- ▶ **A noter : cette formation est payante, ceci pour éviter l'inscription de « touristes » et forcer à la meilleure mobilisation possible du stagiaire.**

A l'attention d'Estelle BARON  
Responsable de la formation  
professionnelle, ARC  
27-29 Rue Joseph Python,  
75020 PARIS  
Tél : 01.40.30.12.82  
Fax : 01.40.30.12.63  
[formations@unarc.asso.fr](mailto:formations@unarc.asso.fr)

### Les candidatures devront parvenir au plus tard le 31 juillet 2014.

- ▶ Qualités requises : sens associatif, autonomie, ponctualité et rigueur, qualité rédactionnelle et maîtrise des outils bureautiques (Word et Excel).
- ▶ Profil souhaité : bonne expérience de la copropriété comme président ou membre d'un conseil syndical ou syndicat bénévole.
- ▶ Expérience qui serait appréciée : connaissance de la gestion de personnel (idéalement de gardiens d'immeubles).
- ▶ La formation se déroulera entre novembre 2014 et juin 2015 ;
- ▶ Le coût de la formation est de 2.200 € TTC (payable sur 10 mois).



## Assemblée Générale Extraordinaire

Conformément à la décision prise à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 juin 2014, une Assemblée Générale Extraordinaire est convoquée :

- ▶ le lundi 29 septembre 2014 à 17h  
à l'Espace MAS  
10-18, rue des Terres au Curé  
75013 PARIS

### ▶ Ordre du jour

- Modification des statuts (le projet sera adressé début septembre à tous les adhérents avec la convocation),
- Election d'un Conseil d'Administration pour deux ans. Les candidats au poste d'administrateur doivent adresser leur candidature au président - Jean-Claude BOUILLET - au plus tard le 12 septembre 2014 et être adhérents depuis plus d'un an à la date de l'Assemblée Générale.

## Internet

### Le nouveau module de connexion aux sites de l'ARC

#### I. UN MODULE DE CONNEXION ENCORE « SIMPLISTE » ACTUELLEMENT, QUI VA ÉVOLUER

Actuellement, pour ne pas bousculer les habitudes de nos adhérents collectifs, et permettre des corrections techniques nécessaires avant de faire évoluer le site, nous avons conservé l'ancien système de connexion :

- ▶ Un identifiant identique pour tous les adhérents (en l'occurrence : unarc)
- ▶ Un mot de passe unique, transmis par l'accueil après vérification de la validité de votre adhésion.

Nous sommes évidemment conscients, comme nos adhérents nous le rappellent régulièrement, que ce système n'est pas durable, et il était dès le départ prévu de le faire évoluer. Nos techniciens œuvrent activement à cette évolution et nous serons bientôt en mesure de proposer le nouveau module de connexion qui n'attend plus que cela !!!

- ▶ Finir de rapatrier une masse impressionnante d'archives de l'ancien site, mettre à jour et corriger le site actuel pour répondre à tous les ajustements nécessaires suite à sa mise en ligne ;
- ▶ Faire évoluer la base de données des adhérents de l'ARC nationale pour permettre une mise à jour automatisée avec le site internet.

#### II. PRÉSENTATION DU MODULE DE CONNEXION « NOUVELLE GÉNÉRATION »

Quand ce nouveau module de connexion sera en ligne, les adhérents collectifs pourront se connecter à l'aide :

- ▶ de leur N° d'adhérent (exemple 75PC....) en tant qu'identifiant (à la place de « unarc » actuellement)

- ▶ d'un mot de passe personnel et sécurisé qui sera adressé sur l'adresse email qui aura été communiquée au moment de l'inscription.

Mais avant que tous les membres d'un même conseil syndical puissent se connecter avec leur N° d'adhérent et le mot de passe associé, il faudra évidemment procéder à **une inscription préalable** que nous allons détailler ci-après.

#### III. L'INSCRIPTION SUR LE SITE QUI PERMETTRA D'OBTENIR UN MOT DE PASSE

Précisons que l'inscription est nécessaire car pour sécuriser l'accès au site, l'ARC ne peut pas détenir les mots de passe des adhérents. Ils seront donc envoyés par un générateur de mots de passe sécurisé sur une adresse email qui aura été préalablement contrôlée.

Pour cela, il faudra donc confirmer certaines données au moment de l'inscription :

- ▶ le nom de la personne identifiée dans nos fichiers sous le N° d'adhérent ;
- ▶ l'email de cette personne.

Afin que nos adhérents collectifs ne soient pas bloqués au moment de procéder à leur inscription en ligne, nous avons joint à ce bulletin, à leur attention, un courrier qui récapitule les informations actuellement enregistrées dans nos fichiers.

Si ces informations doivent être actualisées, modifiées, corrigées, ou complétées, il faudra obligatoirement communiquer un email pour l'inscription en ligne. Merci de nous retourner le courrier avec les informations corrigées de façon la plus lisible possible, ou d'adresser un email à votre ARC locale avec les bonnes informations saisies lisiblement. ■

## Associations

# Tableau des ARC locales et régionales membres de l'UNARC

<p><b>ARC NANTES ATLANTIQUE</b></p> <p>Dpts. : 44, 49, 56, 85.</p> <p>Association Régionale de Copropriétaires Nantes Atlantique (A.R.C.N.A.) 27 rue du Calvaire de Grillaud 44100 Nantes</p> <p>Email : arcna@arcna.fr Site internet : www.arcna.fr</p>	<p><b>ARC LANGUEDOC</b></p> <p>Dpts. : 11, 30, 34, 66.</p> <p>Le France Bat F 33 allée de l'Attique 34000 Montpellier</p> <p>Tél : 04.99.53.87.33 - 06.84.39.98.09 Fax : 09.72.23.21.92</p> <p>Email : contact@arclanguedoc.fr Site internet : www.arclanguedoc.fr</p> <p>Permanence téléphonique : du lundi au vendredi de 9h à 13h et de 14h à 17h30.</p> <p>Réception des copropriétaires uniquement sur rendez-vous.</p> <p>Déplacement possible (nous consulter préalablement)</p>	<p><b>ARC SUD-OUEST</b></p> <p>Antenne BEARN</p> <p>Villa les Violettes - Impasse Odeau 64140 Billere</p> <p>Tel : 06.88.95.02.93 bearn@arc-so.org</p> <p>Consultation sur rendez-vous</p>	<p><b>ARC PROVENCE</b></p> <p>Dpts. : 13, 84</p> <p>Marseille, Aubagne, Salon de Provence, Aix en Provence, Vitrolles, La Ciotat, Martigues, Marignane, Avignon, Carpentras, Orange, Bollène, Pertuis</p> <p>56 boulevard Michelet 13008 Marseille</p> <p>Tél : 04.91.76.25.73 Fax : 04.91.26.09.94</p> <p>Email : arcprovence@orange.fr</p> <p>Nous vous recevons sur rendez-vous du Lundi au Vendredi de 9h00 à 17h00 sans interruption</p>
<p><b>ARC AUVERGNE-CENTRE</b></p> <p>Dpts. : 03, 15, 18, 23, 36, 58, 63.</p> <p>Vichy, Moulins, Montluçon, Bourges, Nevers, Aurillac, Châteauroux, Clermont Ferrand...</p> <p>Tél : 04.70.09.37.85</p> <p>Email : arcauvergne-centre@orange.fr Site internet : www.arcauvergne-centre.fr Contact vidéo-msn/skype : arcauvergne@hotmail.fr</p>	<p><b>ARC RHONE-ALPES</b></p> <p>Dpts. : 01, 07, 26, 38, 69, 73, 74, (hors dpt. 42).</p> <p>Centre d'affaires Alinéa 23 rue Jules Valles 69100 Villeurbanne</p> <p>Tél : 04.72.74.60.77</p> <p>Email : contact@arcrhonealpes.com Site internet : www.arcrhonealpes.blogspot.com</p> <p>Permanence téléphonique : lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00</p>	<p><b>ARC SUD-OUEST</b></p> <p>Antenne LANDES</p> <p>4 rue Georges Brassens 40800 Aire sur l'Adour</p> <p>Tél : 05.58.85.26.49 landes@arc-so.org</p>	<p><b>ARC VAM</b></p> <p>Dpts. : 04, 05, 06, 83</p> <p>Espace Charlotte 83260 La Crau</p> <p>Tél : 04.94.33.89.83 Fax : 04.94.28.99.56</p> <p>Email : arc-vam@wanadoo.fr Site Internet : www.arcvam.fr</p> <p>Permanence téléphonique adhérents : Lundi, jeudi de 9h00 à 12h00</p> <p>Permanence téléphonique administrative : Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 14h00 à 17h00</p>
<p><b>ARC NORD - PAS DE CALAIS</b></p> <p>Dpts. : 59, 62</p> <p>Maison de l'Environnement 106 avenue du Casino 59240 Dunkerque</p> <p>Maison des Associations 74 rue Royale - 59000 Lille</p> <p>Répondeur téléphonique : 09.72.11.92.61</p> <p>Email : arc5962@laposte.net Site internet : www.copro59-62.fr</p> <p>Permanences bimensuelles : Lille, Dunkerque et Côte d'Opale (voir site internet)</p>	<p><b>ARC - SUD-OUEST</b></p> <p>Dpts. : 09, 16, 17, 24, 31, 32, 33, 40, 47, 64, 65, 81, 82, 87</p> <p>Immeuble Le France Lot A 202 - 2ème étage 73 avenue du Château d'Eau (entrée rue Montgolfier) 33700 Mérignac</p> <p>Tél : 05.57.22.87.36 Fax : 05.56.02.39.01</p> <p>Email : arc-so@arc-so.org Site internet : www.arc-so.net</p> <p>Permanence téléphonique adhérents : Lundi - vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h</p> <p>Consultation sur rendez-vous.</p>	<p><b>ARC SUD-OUEST</b></p> <p>Antenne Côte BASQUE</p> <p>Espace Hausquette (sur RdV) Bât. C 1 allée Andromède 64600 Anglet</p> <p>Tél : 05.59.31.64.73 Portable : 06.82.73.85.30 cotebasque@arc-so.org</p> <p>Maison pour tous (sur RdV) 6 rue Albert le Barillier 64600 Anglet</p>	<p><b>ASIB GRAND EST</b></p> <p>Association des Syndics d'Immeuble Bénévoles</p> <p>Dpts. : 25, 54, 57, 67, 68, 70, 88, 90</p> <p>Maisons des Associations 1 a place des Orphelins 67000 Strasbourg</p> <p>Formations : le 1<sup>er</sup> mercredi du mois de 18h30</p> <p>Permanence juridique par téléphone</p> <p>Centre de formations et d'études 44 route de Mittelhausbergen 67200 Strasbourg</p> <p>Uniquement sur rendez-vous.</p> <p>Tél : 06.08.32.97.57 Tél : 09.61.33.06.33</p> <p>Email : asib@wanadoo.fr Site internet : www.asib.fr</p>
<p><b>ARC LOIRE, HAUTE-LOIRE</b></p> <p>Dpts. : 42, 43.</p> <p>Maison des Associations 4 rue André Malraux 42000 Saint Etienne</p> <p>Tél : 07.81.22.74.16</p> <p>Email : arc4243@hotmail.fr</p> <p>Permanence téléphonique : tous les jours de 20h00 à 21h00</p>	<p><b>ARC SUD-OUEST</b></p> <p>Antenne MIDI-PYRENEES</p> <p>Maison des Associations (sur rendez-vous) Espace Niel - BAL 166 3 place Guy Hersant - BP 74184 (entrée par la rue Ferretera) 31031 Toulouse Cedex 4</p> <p>Tél : 05.34.39.01.12 toulouse@arc-so.org</p>	<p><b>ARC CORSE</b></p> <p>Dpts. : 2A, 2B</p> <p>Boîte postale 20614 20186 Ajaccio Cedex 2</p> <p>Tél : 06.73.34.39.71</p> <p>Email : arccorse@orange.fr Site internet : http://pagesperso-orange.fr/arccorse</p>	

## Les 11 « Comment faire ? » de 2013, gratuits pour nos adhérents collectifs



Vrai compte séparé,  
transparence financière...  
44 pages



Les étiquettes Charges  
et Gestion Patrimoniale  
24 pages



Savoir lire et exploiter  
le grand-livre comptable  
40 pages



Le prêt collectif à adhésion  
individuelle en copropriété  
40 pages



La rénovation (énergétique  
ou non) dans sa copropriété  
32 pages



Savoir mettre à jour son  
règlement de copropriété  
20 pages



ASL ou AFUL : mettre en  
conformité ses statuts  
24 pages



Conseil syndical :  
bien préparer l'AG  
44 pages



Syndic bénévole :  
bien préparer l'AG  
28 pages

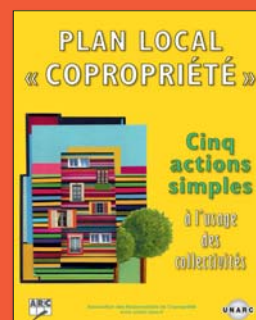


Savoir gérer un sinistre  
de A à Z  
24 pages



Re-négociation des contrats :  
les accords-cadre de l'ARC  
44 pages

Un nouveau guide GRATUIT  
à destination des collectivités locales



Téléchargeables pour les adhérents collectifs à l'adresse suivante du site de l'UNARC :  
<http://www.unarc.asso.fr/librairie>





## **NOUVEAU, TOUT NOUVEAU : La Copropriété pratique en 300 questions**

Toutes les réponses pratiques, techniques, juridiques, comptables... pour suivre efficacement la gestion de sa copropriété ; **entièrement renouvelée et à jour de la loi ALUR...**



Mai 2014 - 399 pages - 12e édition

**19,00 €**



## **Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique**

Réaliser un bilan énergétique, choisir les solutions les plus pertinentes, mobiliser les copropriétaires, financer les travaux...



Octobre 2013 - 352 pages - ISBN : 978-2-311-01013-8

**19,00 €**



## **La gestion du personnel de copropriété**

Est-ce qu'on peut... ? Est-ce qu'on doit... ? Toutes les réponses sur les gardiens et employés d'immeubles.



Octobre 2013 - 224 pages - ISBN : 978-2-311-01014-5

**14,00 €**



## **Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté. Comment agir, prévenir et guérir**

Diagnostiquer les problèmes dans les copropriétés - travaux non faits, hygiène et sécurité défaillantes, endettement, précarité des copropriétaires... - et organiser moyens et ressources pour redresser les situations difficiles.



Octobre 2012 - 160 pages - ISBN : 978-2-311-01016-9

**11,00 €**



## **Copropriété : améliorer sa gestion avec Internet**

Comment utiliser Internet à bon escient dans une copropriété, pour mieux la gérer, gagner du temps, de l'argent, être mieux informé, communiquer avec d'autres copropriétaires...



Octobre 2012 - 160 pages - ISBN : 978-2-311-00874-6

**11,00 €**



## **Bien choisir son syndic de copropriété**

Interlocuteur du conseil syndical, des copropriétaires, des fournisseurs et autres prestataires, le travail du syndic est de gérer la copropriété physiquement, financièrement, légalement, comptablement...



Septembre 2011 - 160 pages - ISBN : 978-2-311-00298-0

**10,00 €**



## **Savoir traiter les impayés en copropriété**

Le paiement des charges et des appels de fonds pour travaux est indispensable pour la survie financière et physique d'une copropriété.



Septembre 2011 - 160 pages - ISBN : 978-2-311-00300-0

**10,00 €**



## **Copropriété : la comptabilité pour tous**

Conseil syndical, syndic bénévole, syndic professionnel ou copropriétaire, ce guide vous permettra de suivre la gestion de votre copropriété sans qu'aucune connaissance en comptabilité ne soit nécessaire à sa bonne compréhension.



Janvier 2011 - 304 pages - ISBN : 978-2-7117-6461-7

**18,00 €**



## **L'Assemblée générale en copropriété**

Un guide clair pour préparer et conduire cette réunion capitale qu'est l'assemblée générale en copropriété dans le respect des textes en vigueur.



Octobre 2010 - 160 pages - ISBN : 978-2-7117-6433-4

**11,00 €**



## **Les Comptes de la copropriété**

Charges, produits, factures, documents comptables..., contrôlez, détectez les lacunes, suivez la gestion financière de votre copropriété.



Octobre 2010 - 160 pages - ISBN : 978-2-7117-6434-1

**11,00 €**



### Soyez un conseil syndical de copropriété efficace

Rôle, responsabilités, champs d'action du conseil syndical, moyens à votre disposition, ...

Juin 2010 - 160 pages - ISBN : 978-2-7117-6421-1

11,00 €



### Copropriété : le manuel du conseil syndical

Lien indispensable entre les copropriétaires et le syndic de copropriété, rôle, responsabilités, champs d'action du conseil syndical, méthodologie pour le contrôle des comptes et de la gestion.

Juin 2010 - 352 pages - ISBN : 978-2-7117-6442-6

17,00 €



### Faites baisser les charges de votre copropriété

Eau, chauffage, travaux, personnel, contrats de maintenance..., contrôlez, surveillez, négociez !

Octobre 2009 - 160 pages - ISBN : 978-2-7117-6428-0

11,00 €



### Copropriété : tout sur l'assemblée générale

Tout ce qu'il faut savoir sur l'assemblée générale en copropriété !

Avril 2007 - 352 pages - ISBN : 978-2-7117-9191-0

18,00 €



### Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL

Un guide pour bien gérer et surtout gérer en toute sécurité sa copropriété !

Juin 2005 - 352 pages - ISBN : 978-2-7117-9168-2

17,00 €



### Décider et contrôler les travaux en copropriété

Pour conserver, rénover ou augmenter son confort, sa sécurité, son usage d'habitation, tout immeuble nécessite que soient effectués des travaux, plus ou moins conséquents.

Septembre 2011 - 160 pages - ISBN : 978-2-311-00299-7

10,00 €



### Travaux et maintenance en copropriété + Décider et contrôler les travaux en copropriété

Septembre 2005 - 384 pages - ISBN : 978-2-7117-9181-1

Septembre 2011 - 160 pages - ISBN : 978-2-311-00299-7

15,00 €

## Bon de commande à retourner à l'ARC

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

CP : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_

Je commande :

Inscrivez le nom du guide ou cochez la case en face de chaque ouvrage que vous voulez commander.



Prix unitaire

-----	_____
-----	_____
-----	_____
-----	_____
-----	_____
-----	_____
-----	_____
-----	_____
-----	_____
-----	_____
-----	_____
-----	_____

+ Frais de Port (1 guide 4,10 €, 2 guides et plus 6,30 €)

Association des Responsables de Copropriété

25/31, rue Joseph Python  
75020 PARIS

Tél.: 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63

www.unarc.asso.fr

Cochez la case ci-contre si vous souhaitez une facture.

Total :

## Taux d'intérêt légal - Salaire gardiens et employés d'immeuble

• (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	
2012	901.0	898.5	901.5	903.1	2012	0.71%
2013	919.8	915.8	914.4	920.8	2013	0.04%
2014	924.9				2014	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
2012	1617	1666	1648	1639	1618.00	1636.25	1642.25	1642.50
2013	1646	1637	1612	1615	1649.75	1642.50	1633.50	1627.50
2014	1648				1628.00			

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													
2012	01/01/13.Coeff de raccordt=	198.7	206.4	207.4	205.9	203.8	199.3	199.3	199.2	201.4	199.4	202.2	197.7
2013	1.8083 Nouv x coef =	109.8	108.2	107.4	104.9	103.9	102.2	100.4	99.6	99.1	98.1	97.4	96.0
2014	Ancien Théorique	98.4	97.6	92.7	91.4								

• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www.indices.insee.fr ) 1565183 contrats d'ascenseur													
2012	01/01/09.Coeff de Raccordt	105.1	109.5	109.6	109.9	110.0	110.2	110.4	110.6	110.8	110.9	108.8	109.1
2013	=1.43 - Nouv x coef =	109.4	111.5	111.5	111.5	111.7	111.8	112.0	112.1	112.2	112.3	112.4	112.5
2014	Ancien Théorique	112.6											

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur													
2012		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	(79% EBI + 21% TCH)	132.5	133.9	134.7	131.5	129.1	128.4	129.9	130.5	130.9	130.6	130.8	131.1
2014		130.5	130.4	129.6	129.4								

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur													
2012	(72%EBIQ	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	+ 20% TCH + 8% ICC)	128.5	129.3	130.0	127.8	126.2	125.8	127.0	127.3	127.6	127.4	127.6	127.9
2014		127.3	127.2	126.6	126.4								

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur													
2012	(43% EBIQ + 47% TCH	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	+ 10% ICC)	125.1	125.6	126.1	124.7	123.6	123.4	124.5	124.8	124.9	124.6	124.5	125.0
2014		124.8	124.8	124.3	124.3								

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 Ens - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur													
2012	01/01/13.Coeff de raaordt=	122.9	125.9	124.6	124.5	122.7	121.3	122.3	124.4	124.8	125.5	124.8	124.0
2013	1.1276 Nouv x coef =Ancien	111.2	112.0	111.8	110.1	108.3	107.8	108.7	109.2	109.6	109.0	109.6	109.8
2014	Théorique	109.3	109.1	108.5	108.1								

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur													
2012	01/01/13.Coeff de raaordt=	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	1.1473 Nouv x coef =	113.8	114.8	114.5	112.2	109.7	109.0	110.1	110.7	111.3	111.0	111.2	111.4
2014	Ancien Théorique	110.8	110.6	109.9	109.6								

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur													
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	132.42	132.65	132.32	131.73	132.09	133.26	133.31	133.50	132.74	132.11	133.08
2014		133.54	133.89	133.41	134.03	133.76							

• (ICHT-F "construction") ( www.indices.insee.fr ) 1565188 Voir sur site											contrats d'ascenseur	
• (IRL) Indice de Révision des loyers, INSEE (www.insee.fr code 000151333)											contrats location immobilière	
• (BT 48) Indice Ascenseur (www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site											contrats d'ascenseur	
• (BT 40) Indice Chauffage Central (www.btp.equipement.gouv.fr) accès libre "index BTP" Voir sur site											contrats chauffage	
• Indice Nettoyage Parties Communes d'habitation (001664535 www.indices.insee.fr ) Voir sur site											contrats nettoyage PC	

**Avenant en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2013, le n°81 (arrêté extens paru 01/06/13) 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 2014 : 9,53 € x 151,67 h = 1.445,42 € / mois

Niveau	Coefficient (points)	Catégorie A temps complet = 151,67 h (hors majoration heures supplémentaires)		
		Base	Ajust. SMIC	TOTAL
1	235	1.440	5,42	1.445,42
2	255			1.460,00
3	275			1.480,00
4	340			1.500,00
5	395			1.630,00
6	410			1.690,00

Catégorie B service complet = 10.000 UV		
Base	Ajust. SMIC	TOTAL
Ne s'applique pas à cette catégorie		
		1.615,00
		1.640,00
		1.665,00
		1.815,00
		1.875,00

**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 01/01/14 = 3.51 €**

**Minimum logement** depuis le 1er janvier 2014 : 3,51 € x 20 = 70,20 € **catégorie logement** : 1 = 3,09 €/m<sup>2</sup> 2 = 2,43 €/m<sup>2</sup> 3 = 1,80 €/m<sup>2</sup>

Avenant n°81, suivant évolution annuelle indice IRL 3ème trim 2013 - Applicable au 1er janvier de chaque année

**Autre avantages :** 0,1372 €/kWh, soit Electricité : 55 kWh, soit 7,55 € Gaz : 92 kWh, soit 12,62 €

(tarif EDF 6 kWh au 01/02/2014) Chauffage : 120 kWh, soit 16,46 € Eau chaude : 98 kWh, soit 13,47 €

**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.

## FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
Mobiliser les copropriétaires autour du projet de rénovation ou d'amélioration de la copropriété	Julien ALLIX	JEUDI 3 JUILLET
Assemblée générale : préparation, convocation et tenue de l'assemblée générale « annuelle »	Véronique CHAUSSOY	JEUDI 10 JUILLET
Le contrat de syndic après la loi ALUR et en attendant les décrets	Christophe GRAND	JEUDI 17 JUILLET
Les impayés en copropriété : du préventif au recouvrement	Martine WAKIN	JEUDI 24 JUILLET
<b>FERMETURE ANNUELLE DE L'ARC : 1ER AOÛT AU 25 AOÛT</b>		
Le syndic bénévole et ses obligations lors de la vente d'un lot (pré-état daté et état daté)	Patrick POLLANTRU	MERCREDI 3 SEPTEMBRE
La fibre optique	Alain MOUSSARI	JEUDI 11 SEPTEMBRE
La tenue du grand-livre comptable et son interprétation	Max MORTIER	JEUDI 18 SEPTEMBRE
Copropriété nouvelle : - la 1ère assemblée générale - problèmes liés à la livraison des parties communes	Emmanuelle WIRTH	JEUDI 25 SEPTEMBRE
Le changement de syndic	Véronique CHAUSSOY	JEUDI 2 OCTOBRE
Le développement « durable » dans les copropriétés : eau, énergie, déchets	Alexia PECRESSE	JEUDI 9 OCTOBRE
<b>SALON DE L'ARC ET DE L'UNARC 15 ET 16 OCTOBRE</b>		

### Les formations ont lieu au :



27, rue Joseph Python, 75020 Paris de 18h30 à 21h30.

Inscription par mail : [unarcasso@claranet.fr](mailto: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](http://www.unarc.asso.fr)



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