

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

Association des Responsables de Copropriété

N°114

4<sup>e</sup> trimestre 2016

## DOSSIERS

- **Numéro d'identifiant créancier SEPA (ICS) : comment l'obtenir ? Comment le contrôler ?** (p. 17)

**8<sup>ème</sup> Salon  
indépendant de  
la Copropriété  
du 19 et 20  
octobre**

(p. 11)

**Événement**

## ACTUALITÉS

- ▶ **CNTGI : l'ARC gagne le premier « round » des amendements** (p. 4)
- ▶ **La DDPP épingle un contrat FONCIA** (p. 6)
- ▶ **Loi de transition énergétique : état des lieux des décrets d'application** (p. 7)

## ENQUÊTES

- ▶ **Les désordres dans les copropriétés neuves : premiers résultats** (p. 14)
- ▶ **Relance : PV d'assemblée générale 2016 et respect du Code de déontologie** (p. 16)

## CONSEILS & DROIT

- ▶ **Conseil syndical : qui désigner ? Quelles règles s'imposent ?** (p. 21)
- ▶ **Honoraires de syndic pour le recouvrement des impayés** (p. 22)
- ▶ **Individualisation des frais de chauffage : quelles obligations ?, Quels choix ?** (p. 31)

## SERVICES AUX ADHÉRENTS

- ▶ **Négociez le prix du chauffage collectif** (p. 39)
- ▶ **Une pluie de formations** (p. 43)



## ACTUALITÉS

- La future Commission de contrôle fusionnée avec le CNTGI : l'ARC gagne le « premier round » mais reste en alerte 4
- Une nouvelle version du BIC pour notre prochain Salon indépendant de la Copropriété 5
- ECO-PTZ : Un décret et deux arrêtés pour les copropriétaires 5
- Fonds de garantie pour la rénovation énergétique : parution du décret 5
- La DDPF épingle le contrat d'une agence FONCIA 6
- Victoire de l'ARC contre le cabinet OPTIMAL SYNDIC 6
- État des lieux concernant les décrets d'application relatifs à la loi de transition énergétique 7
- L'obligation d'isoler en cas de ravalement ou de réfection de toiture : Point sur les « travaux embarqués » 10
- Immatriculation des copropriétés 10

## ÉVÉNEMENTS

- 8<sup>ème</sup> Salon Indépendant de la Copropriété : Encore et toujours des nouveautés ! 11

## ENQUÊTES

- Enquête de l'ARC sur la livraison et les désordres dans les nouveaux immeubles 14
- Bientôt les résultats des enquêtes en cours :
  - Enquête sur le respect du code de déontologie par les syndics professionnels 16
  - Enquête sur les procès-verbaux d'assemblée générale 16

## DOSSIERS

- Dossier sur le Numéro d'Identifiant Créancier SEPA (ICS) 17
  - Comment obtenir le N° ICS de la copropriété et éviter ainsi les libellés inexploitables sur les relevés du compte bancaire séparé ? 17
  - Alerte au faux numéro d'identifiant créancier SEPA (ICS) 19

## DROIT

- Conseil syndical : qui peut être candidat ? Quelles sont les règles à respecter ? Quelles sont les modalités de vote ? 21
- Les honoraires de syndic pour le recouvrement des impayés 22
- Les règles à connaître pour installer un système de vidéoprotection dans une copropriété 26

## 4

### JURISPRUDENCE

- Conséquence du non-respect des obligations relatives au compte séparé 29
- Les lots non desservis par le chauffage doivent-ils participer aux charges de chauffage qui bénéficient aux parties communes ? 30

## GESTION

- Individualisation des frais de chauffage : Quelles obligations ? Quel choix ? 31
- Syndics bénévoles : Comment compléter l'état daté en toute simplicité ? 33
- Assurarc et vous**
- CIDRE : Mesdames et Messieurs les assureurs, agissez ! 35

## LE COIN DE L'EXPERT

- Vos questions : les réponses de nos experts**
- Quels sont les contrats d'entretien obligatoires dans une copropriété ? 36
- Comment gérer les produits financiers ? 37
- La servitude de tour d'échelle 37
- Comment maîtriser la distribution d'imprimés publicitaires au sein de votre copropriété grâce au système VIGIK ? 38

## 14

## COPROPRIÉTÉ-SERVICES

- Chauffage collectif : négocier le prix de l'énergie avec Copropriété-Services 39
- Les Mardis Techniques de l'ARC : la programmation du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 40

## VIE DE L'ASSOCIATION

- Les permanences ou les consultations locales de l'ARC 41
- Devenez contrôleur/contrôleuse de gestion et de comptes de copropriété à l'ARC : nouvelle session de formation professionnelle 2016/2017 42
- À vos agendas : une pluie de différents types de formations, réservée exclusivement à nos adhérents 43
- Assemblée Générale Extraordinaire de l'ARC 45

## ADRESSES ARC RÉGIONALES

## INDICES

## FORMATIONS

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

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901 - Siège social : 27, rue Joseph Python - 75020 Paris  
 Téléphone : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63  
 Mail : contact@arc-copro.fr - Site internet : www.arc-copro.fr  
 Directeur de la Publication : Gérard ANDRIEUX - Directeur de la Rédaction : Emile HAGEGE  
 Rédacteur en chef : Emile HAGEGE - Réalisation : AB Communication - 19, rue Nicolai - 75012 Paris  
 Dépôt légal : Octobre 2016 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France - Crédit photos : @123RF



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

Aucun extrait de cette revue ne peut être reproduit ou enregistré par tous moyens de duplication quels qu'ils soient, électronique, mécanique, reprographique ou autre.  
 Toute reproduction, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation préalable de l'ARC, propriétaire des droits. © ARC 2016

Cher(e)s adhérent(e)s,

**T**out d'abord, je profite de cet éditto pour remercier l'ensemble des adhérents qui ont exprimé, lors de l'assemblée générale du 23 juin 2016, leur soutien massif au conseil d'administration en ne renouvelant pas la mandature des trois administrateurs dissidents.

Néanmoins, le dossier n'est pas tout à fait clos puisque ces derniers ont assigné l'ARC en référé dans le but d'annuler cette assemblée générale.

Ne connaissant pas le fonds du dossier, le juge des référés a préféré dans un premier temps ne pas statuer en renvoyant l'affaire devant un conciliateur. Nous reviendrons bien évidemment en temps utile sur les avancées de ce dossier pénible qui risque d'être encore long.

Rassurez-vous, cela ne freine en rien l'activité de notre association qui se développe de manière importante avec la mise en place prochaine de nouveaux services et assistances.

D'ailleurs, parlons à présent de l'avenir de l'ARC avec l'organisation annuelle du 8<sup>ème</sup> salon indépendant de l'ARC qui se déroulera les mercredi 19 et jeudi 20 octobre 2016.

À cette occasion, plusieurs nouveaux guides seront proposés, ainsi que des événements et avantages réservés exclusivement à nos adhérents.

Vous trouverez en page 11 de cette revue toutes les informations nécessaires pour pouvoir profiter au mieux de notre salon qui se déroulera à l'Espace Charenton, dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Ce salon sera aussi l'occasion d'organiser en fin de journée une assemblée générale extraordinaire afin d'adapter les statuts de l'association aux nouveaux enjeux politiques et stratégiques auxquels l'ARC doit faire face.

En effet, pour siéger aux différentes instances représentatives et en particulier à la commission de contrôle prévue par la loi ALUR et à celle relative aux gardiens et employés d'immeuble, il est nécessaire de faire évoluer nos statuts.

En particulier nous devons y préciser de manière explicite une évidence qui est notamment la défense des intérêts des syndicats de copropriétaires, et plus largement ceux des copropriétaires.

Par ailleurs, il sera aussi question de ratifier la décision prise lors de la dernière assemblée générale qui est le transfert de l'activité de contrôle de comptes à notre coopérative technique. Pour pouvoir voter cette décision nous sommes obligés d'arrêter et approuver les comptes de l'ARC au 30 juin 2016.

Cela afin de bien dissocier l'activité associative assurée par l'ARC des services marchands fournis par la coopérative technique : « ARC Services ».

Sur le plan politique, l'ARC reste vigilante afin de s'assurer que les futurs décrets d'application découlant des lois ALUR et sur la transition énergétique soient conformes aux intérêts des syndicats des copropriétaires.

En effet, nous constatons que les professionnels tentent de tirer leur épingle du jeu en essayant d'introduire dans les textes réglementaires de nouvelles obligations à l'égard des syndicats de copropriétaires, et ce dans le seul but d'améliorer leurs profits. L'ARC ne compte bien évidemment pas céder.

Pour finir, au cours de ce dernier trimestre sera proposée une pluie de diverses formations élaborées pour répondre aux besoins spécifiques soit des conseils syndicaux, soit des syndicats bénévoles. Vous trouverez en page 43 l'ensemble des thèmes de formation et les modalités pour y participer.

Veillez croire cher(e)s adhérent(e)s à notre dévouement le plus authentique et sincère pour défendre au mieux l'intérêt de notre association et des adhérents. ■



**Gérard Andrieux**  
Président de l'ARC



## La future commission de contrôle fusionnée avec le CNTGI : l'ARC gagne le « premier round » mais reste en alerte

Comme vous le savez certainement si vous suivez notre actualité, l'article 33 du projet de loi « **Égalité et Citoyenneté** » (actuellement en cours de discussion) prévoit de donner la possibilité de revenir par voie d'ordonnance sur certaines dispositions introduites depuis la loi ALUR.

Une des dispositions actuellement visées par ce projet de loi est celle concernant la mise en place de la future « **Commission de contrôle** » instituée par la loi ALUR, mais dont l'entrée en vigueur se fait toujours attendre.

Parmi les explications à ce retard, les pouvoirs publics mentionnent des difficultés d'ordre juridique, mais aussi d'ordre financier qu'ils comptent bien lever grâce à l'ordonnance visée dans l'actuel projet de loi en discussion.

### PREMIER ROUND : ÉVITER DE TRANSFORMER UNE COMMISSION MIXTE PARITAIRE EN UN « ORDRE PROFESSIONNEL »

Depuis 2014, l'ARC se mobilise et mobilise autour d'elle adhérents et parlementaires pour :

- ▶ obtenir la mise en place de cette Commission de contrôle nationale, composée de professionnels et de représentants de syndicats de copropriétaires, et capable de prendre des sanctions envers les syndicats ayant contrevenu aux dispositions législatives et réglementaires ;
- ▶ s'opposer à la « **décomposition** » de cette Commission de contrôle telle que prévue dans une première version du projet de loi « **Égalité et Citoyenneté** » qui autoriserait le Gouvernement à revoir - par voie d'ordonnance - la composition de cette commission, sans garantie d'y maintenir les représentants des syndicats de copropriétaires.

L'ARC a du faire face à la pression des professionnels qui ont tout fait pour « **sortir** » les associations de cette commission et réclamaient ouvertement un « **ordre des professionnels** ».

Grâce à son action associative et à ses nombreux soutiens de partenaires et d'adhérents ainsi qu'au relai des parlementaires, l'ARC a gagné le « **premier round** » de son combat puisque dans la version adoptée par l'Assemblée Nationale début juillet, le projet de loi cadre l'objet de la future ordonnance qui pourra, certes redéfinir la composition de la future Commission de contrôle, mais devra néanmoins *a minima* intégrer la présence de « **représentants des cocontractants** ».



### UN « DEUXIÈME ROUND » À VENIR : L'ARC NE RELÂCHE PAS SON ACTION

Malgré cette « **première victoire** », l'ARC reste mobilisée pour améliorer le texte actuel.

En effet, alors que nous avons été entendus sur l'importance de la présence des associations spécialisées, telle que l'ARC, l'Assemblée Nationale a validé un amendement qui prévoit de « **supprimer** » les sections spécialisées de cette commission actuellement décomposée selon les secteurs de la transaction, la gestion locative et enfin, la copropriété.

Même si les modalités du fonctionnement de cette commission inquiètent les pouvoirs publics, il est clair que ce n'est pas en regroupant ces trois spécialités très différentes au sein d'une seule instance que les difficultés éventuelles seront évitées.

Au contraire, en supprimant ces collèges, le risque sera de noyer les problèmes des copropriétés et d'allonger les délais de traitement face à l'importance des litiges locatifs. Un tel regroupement reviendrait aussi à privilégier le choix de généralistes plutôt que de membres spécialisés au sein de la Commission de contrôle, plus compétents sur les litiges locatifs que sur les litiges propres à la copropriété.

Pour l'ARC, il reste donc impérieux de ne pas prévoir la suppression de ces « **sections spécialisées** » et d'obtenir de siéger, en tant qu'association représentative des syndicats de copropriétaires au sein du collège « **copropriété** » de cette Commission de contrôle.

C'est donc pour l'ARC le début du « **deuxième round** ». ■

## Une nouvelle version du BIC pour notre prochain Salon indépendant de la Copropriété

« Quels sont les gros travaux que nous devons réaliser dans les prochaines années ? »  
 « Comment éviter la dévalorisation de notre patrimoine immobilier ? »  
 « Comment pouvons-nous financer ces travaux ? »

Pour répondre à ces questions essentielles, beaucoup de responsables de copropriété pensent qu'il est suffisant de se lancer dans des audits, que ceux-ci soient rendus obligatoires par la loi ou non. Malheureusement, notre expérience nous montre que l'audit « réglementaire » ne mène bien souvent qu'à la réalisation des travaux urgents et obligatoires... qui sont souvent inadaptés aux problèmes de la copropriété et excessivement coûteux.

Une **démarche d'entretien patrimonial (sur le long terme) et plus globale** est donc nécessaire.

Pour répondre à ces enjeux, l'ARC et l'association Planète Copropriété ont développé la méthode « **Réussir la rénovation de sa copropriété** » centrée autour :

- du **Bilan Initial de Copropriété (BIC)** qui permet au conseil syndical de mieux comprendre sa copropriété, ses forces et ses faiblesses, ses dynamiques afin d'orienter au mieux le projet de rénovation ;
- de **l'Audit Global Partagé**, qui permet de réaliser un audit plus complet qu'un simple audit réglementaire, utile, centré sur les problèmes et les demandes de la copropriété, et adapté à ses capacités financières.

Cette démarche est à présent reconnue par les bureaux d'études et tout un réseau d'accompagnateurs (Agence locale de l'Énergie et du Climat ou Espace Info. Énergie) qui sont là pour vous aider à le mettre en œuvre. Après plusieurs années de pratique, nous venons de réactualiser l'ensemble de ces démarches.

Nous vous présenterons le « **nouveau BIC** » et le « **nouvel Audit Global Partagé** » lors de notre **Salon indépendant de la Copropriété**. Un nouveau cahier du BIC sera distribué à cette occasion. ■

**Nouvelle version 2016 disponible pour notre 8<sup>ème</sup> Salon indépendant de la Copropriété**



### DROIT

#### ECO-PTZ « COMPLÉMENTAIRE » : UN DÉCRET ET DEUX ARRÊTÉS POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Des textes étaient attendus pour renforcer « l'eco-PTZ » permettant aux copropriétaires (occupants ou bailleurs) ayant déjà bénéficié d'un éco-PTZ de bénéficier d'un deuxième éco-PTZ dit « **complémentaire** » pour financer leur quote-part des travaux sur les parties communes ou équipements communs ou encore pour financer les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives (article 108 de la loi de finances de 2016). Ces textes sont parus en août et viennent modifier les textes existants :

- Il s'agit du **décret n°2016-1072 du 3 août 2016** qui modifie les articles R319-16, R319-19 et R319-21 du code de la construction et de l'habitation (CCH).
- Ces 3 articles sont liés à deux arrêtés qui ont également été modifiés par arrêté :
  - L'arrêté du 3 août 2016, « *relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens* », qui modifie l'arrêté du 30 mars 2009 ;
  - l'arrêté du 3 août 2016, pour l'outre-mer, qui modifie l'arrêté du 25 mai 2011.

À noter : le plafond des deux éco-PTZ ne peut excéder 30 000 €. ■

### DROIT

#### FONDS DE GARANTIE POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : PARUTION DU DÉCRET

Suite à la promulgation de la loi de transition énergétique, dite LTE, du 17 août 2015 différents textes d'application sont régulièrement publiés (voir à ce sujet notre article « **États des lieux sur les décrets d'application concernant la loi de transition énergétique** » page 7.

Le « **fonds de garantie pour la rénovation énergétique** », institué par l'article 20 de la loi LTE, est désormais encadré par le décret du 11 août 2016 relatif aux modalités d'application de ce fonds de garantie.

Ce fonds de garantie est destiné à faciliter le financement des travaux d'amélioration énergétique des ménages les plus modestes (sous conditions de ressources). Il sera également utilisé pour garantir les prêts accordés aux ménages modestes : prêts individuels, prêts collectifs pour les travaux sur parties communes (ou équipements communs). Cela concerne notamment l'ECO-PTZ individuel et l'ECO-PTZ collectif des copropriétés (cf. brève ci-dessus). Pour les copropriétés, le principal résultat attendu est une baisse du coût de la caution liée aux prêts collectifs. ■

## La DDPP (Direction départementale de la protection des populations) épingle le contrat d'une agence FONCIA

Comme nous l'expliquions dans notre abus N° 4135 ([www.arc-copro.com/7evs](http://www.arc-copro.com/7evs)), plusieurs contrats de syndicats ont fait l'objet d'un signalement auprès des DDPP - Direction départementale de la protection des populations - (services de la DGCCRF compétents pour rechercher et sanctionner les infractions des professionnels au contrat type, voir : [www.arc-copro.com/berd](http://www.arc-copro.com/berd)).

C'est ainsi qu'un président de conseil syndical adhérent à l'ARC a saisi la Direction Départementale de la Protection des Populations des Yvelines concernant le contrat du syndic « **FONCIA AGENCE MODERNE** ».

L'analyse réalisée par cette DDPP s'avère être extrêmement instructive, sachant que les principaux griefs relevés dans le contrat de cette agence se retrouvent dans la quasi-totalité des contrats proposés par le groupe FONCIA.

- Alors que certains syndicats procèdent à une révision de leurs honoraires au début de l'année civile, au cours du contrat signé pour une durée d'un an, la DDPP est claire : la révision éventuelle des honoraires ne peut se faire que pour des contrats supérieurs à un an.
- La DDPP confirme qu'il n'en revient pas au syndic de décider du choix de la réduction de ses honoraires en cas d'externalisation des archives, mais bien à l'assemblée générale.

Le syndic est tenu de présenter ces deux options en indiquant d'une part le montant éventuellement convenu entre les parties (en amont, avec le conseil syndical), et d'autre part le coût de la facture réelle.

Ce rappel des dispositions réglementaires est important, car la plupart des syndicats présentent une réduction symbolique de 1 € sur leur rémunération totale alors que le coût de la facturation est d'environ 5 € par lot.

- Le point 7.2.4 contrat type prévoit deux modalités en cas de prestations de gestion administrative des sinistres effectuées en dehors des jours et heures ouvrables qui sont : soit aucune majoration, soit un coût horaire majoré d'un pourcentage.

La DDPP rappelle l'obligation faite au syndic de faire figurer dans son contrat les deux options pour qu'au final, lors de l'assemblée générale, les copropriétaires décident de l'option qui sera retenue. En pratique, cette négociation se fait en amont avec le conseil syndical, mais ne peut en tout état de cause être décidée unilatéralement par le syndic.

- La DDPP confirme que le contrat doit préciser clairement si les visites de l'immeuble réalisées par le syndic doivent se faire en présence ou non du président du conseil syndical, alors que le contrat FONCIA Agence Moderne mentionnait « *en présence ou non du président du conseil syndical préalablement averti.* »

Elle rappelle que le sens de cette obligation est de permettre au président du conseil syndical de définir, en concertation avec le syndic, des horaires de visites pour lesquelles il pourra se rendre disponible.

Autrement dit, l'option du contrat type ne peut pas rester « ouverte » après la signature du contrat. Par conséquent, si une visite de l'immeuble se fait sans la présence du président du conseil syndical alors que cela était prévu contractuellement, cette dernière ne pourra pas être considérée comme étant valablement réalisée.

- La DDPP confirme enfin que le syndic ne peut en aucun cas décider unilatéralement de ne pas réduire ses honoraires en cas de dispense de fourniture d'extranet.

Le syndic est donc contraint d'indiquer dans son contrat un montant de réduction des honoraires même s'il ne souhaite pas être dispensé de la mise en place d'un extranet.

Pour finir, la DDPP des Yvelines confirme l'analyse de l'ARC ([www.arc-copro.com/a9uv](http://www.arc-copro.com/a9uv)) selon laquelle le syndic ne peut pas réclamer une rémunération spécifique pour des tâches de gestion courante devant rentrer dans son forfait. Ce rappel est essentiel puisqu'il recadre la profession en soulignant que le syndic ne peut facturer que les prestations expressément listées dans le contrat type et uniquement celles-ci.

Les prestations annexes au contrat sont donc réputées entrer dans le forfait de base, ne pouvant en aucun cas faire l'objet d'une facturation supplémentaire.

Pour plus de détails sur les arguments de la DDPP, nous vous renvoyons à notre article suivant : abus N° 4135 [www.arc-copro.com/7evs](http://www.arc-copro.com/7evs). ■

### BREVES

#### JUSTICE

#### VICTOIRE DE L'ARC CONTRE LE CABINET OPTIMAL SYNDIC

Suite à la publication sur notre site internet d'un abus concernant le cabinet « **OPTIMAL SYNDIC** », ce dernier a assigné l'ARC en sollicitant une réparation financière de l'ordre de 35 000 €.

Le Tribunal de Grande Instance de Paris a rendu sa décision le 29 juin 2016 et a débouté le syndic de sa demande.

Nous reproduisons ici un extrait du jugement :

« *La société Optimal Syndic s'abstient cependant de qualifier le caractère abusif de l'avis litigieux au regard de dispositions légales qui permettraient de déroger à ce principe de la liberté d'expression. Ses demandes ne peuvent donc qu'être déclarées mal fondées ; elle en sera déboutée.* »

Nous sommes ravis de constater que les tribunaux reconnaissent le travail de l'ARC qui a pour premier objectif de dénoncer les pratiques des syndicats contraires à la législation ou à la déontologie de cette profession.

Précisons néanmoins que le cabinet OPTIMAL SYNDIC a fait appel de cette décision. ■

## État des lieux concernant les décrets d'application relatifs à la loi de transition énergétique

Cela fait maintenant plus d'un an qu'est parue la Loi de transition énergétique (LTE), le 17 août 2015. De nombreux décrets issus de cette loi ont été publiés et certains concernent directement les copropriétés. Voici un bilan de la parution de tous ces textes ainsi que notre commentaire pour chacun d'eux. Vous pourrez retrouver plus d'informations sur certains textes de cette loi sur notre site internet et une conférence sera dédiée à ce sujet lors de notre salon 2016 (voir page 11 de cette même revue).

| Article de la LTE  | Objet du texte  | Texte concerné   | Date de publication du décret /entrée en vigueur   | Nos remarques et commentaires   |
|--|---|--|--|---|
| <b>I. Obligation de rénovation énergétique sous conditions</b> |   |  |  |   |
| <b>Article 5</b>   | Obligation de rénovation avant 2025 pour les bâtiments très énergivores.                              |  | Pas de décret d'application prévu.<br><br>Entrée en vigueur immédiate.                       | La limite est fixée à 330 kWh/m <sup>2</sup> pour qualifier un bâtiment « <b>énergivore</b> », donc l'obligation n'est que peu contraignante pour les copropriétés au fioul ou au gaz, qui consomment souvent moins. Pour les copropriétés en chauffage électrique, cette valeur tombe cependant à moins de 130 kWh/m <sup>2</sup> consommés par le bâtiment, ce qui devient très contraignant. En l'état, cette mesure paraît difficilement applicable.  |
| <b>Ancien article 6 du projet de loi</b>                       | Obligation de rénovation énergétique lors d'une vente ou d'une location.                              |  | Article supprimé par le Conseil d'État avant la promulgation de la loi.                      | Nous vous informons de l'existence de cet article dont il a été question dans le projet de loi initial pour vous alerter sur le fait que <b>ce texte a été abrogé par le Conseil d'État</b> . Il ne s'applique donc pas, mais nous préférons anticiper les « <b>indélicatesses</b> » de certains professionnels... qui ont parfois tendance à inventer des obligations.   |
| <b>Article 12</b>  | Intégration de la performance énergétique dans les critères de décence des logements mis en location. | Concernera l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.       | En attente d'un décret d'application.  | Ce texte vise à défendre les locataires qui paient les charges de chauffage. Il comporte toutefois le risque de conduire à la réalisation de travaux privés par les bailleurs, ce qui pose de nombreux problèmes, en particulier si le chauffage est collectif : les logements isolés ou bénéficiant de double vitrage sont surchauffés tandis que les autres logements souffrent du froid. Il est toujours préférable de commencer par aborder la rénovation à l'échelle collective plutôt que privative.  |
| <b>Article 14</b>  | Obligation d'isolation lors de travaux sur les façades et les toitures.                               | Art L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). | Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016.<br><br>Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2017. | On parle ici de travaux dit « <b>embarqués</b> » car on embarque la performance énergétique dans les travaux classiques. Le texte n'est que <b>peu contraignant</b> et il sera assez simple pour la copropriété de se soustraire à cette obligation si elle le souhaite. Cependant, si votre copropriété prévoit des travaux importants (ravalement, toiture), « <b>embarquer</b> » l'isolation à l'occasion de ces travaux est <b>généralement une solution très intéressante</b> . Pour plus de précisions sur cette disposition importante, consultez notre actualités, page 10. |



## II. Mesures pour intégrer les enjeux « énergétiques » dans les travaux de rénovation

|                   |  |                                       |                                     |  |
|-------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Article 7</b>  | Possibilité de déroger aux règles d'urbanisme en cas de travaux de rénovation énergétique.   | Art L 123-5-2 du code de l'urbanisme. | Décret N° 2016-802 du 15 juin 2016. | Ce texte donne la possibilité aux mairies de déroger aux documents d'urbanisme de type PLU, POS, etc.  |
| <b>Article 14</b> | Changement de majorité pour les votes de travaux de rénovation énergétique.                  | Loi du 10 juillet 1965, article 24    | Entrée en vigueur immédiate.        | Les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique sur les parties communes sont désormais soumis à la majorité simple de l'article 24. Cet abaissement de la majorité (auparavant majorité 25-1) nous paraît cependant inutile et peut faire même courir le risque de faire passer « <b>en force</b> » des travaux importants, au risque de voir la décision contestée par les opposants (contestation judiciaire au refus de payer les appels de fonds. Un projet bien mené doit emporter une majorité d'adhésion. |
| <b>Article 18</b> | Encadrement des marchés de travaux en cotraitance.   | Art L. 111-3-2 du CCH.                | Entrée en vigueur immédiate.        | Ce texte encadre mieux les contrats de cotraitance pour les marchés privés.  |
| <b>Article 31</b> | Définition des défauts de performance énergétique du point de vue des assurances de travaux. | Crée l'article L.111-13-1 du CCH.     | Entrée en vigueur immédiate.        | Ce texte rend quasiment impossible de faire appel à son assurance en cas de défaut de performance énergétique suite à des travaux de rénovation.   |

## III. Création de leviers incitatifs pour faciliter la rénovation énergétique

|                   |  |   |                                      |  |
|-------------------|--|---|--------------------------------------|--|
| <b>Article 14</b> | Rapport sur l'unification des aides à la rénovation.                     |   | Date limite : novembre 2016.         | Il s'agit d'une disposition très intéressante. Les aides actuelles sont multiples et rendent complexe le montage de plans de financement. Elles sont une des deux principales sources de financement des copropriétaires qui réalisent un projet de rénovation. Les fusionner et les simplifier faciliterait grandement la rénovation des copropriétés. Nous attendons le rapport avec beaucoup d'intérêt. |
| <b>Article 20</b> | Création d'un fonds de garantie pour la rénovation énergétique.          | Art L. 312-7 du code CCH.   | Décret N° 2016-1097 du 11 août 2016. | Pour le secteur des copropriétés, ce fonds vise à améliorer la compétitivité des offres de prêts collectifs (cf. Brève page 5 de cette même revue).  |
| <b>Article 22</b> | Création d'un service public de la performance énergétique de l'habitat. | Art L. 232-2 du code de l'énergie   | Entrée en vigueur immédiate.         | Ce texte favorise l'instauration d'une dynamique de simplification et d'amélioration du « guichet unique » pour permettre l'amélioration de l'accompagnement des copropriétés dans leurs projets de rénovation. L'ARC va continuer à renforcer et créer les partenariats avec les structures chargées de cet accompagnement (voir notre revue n°113, p37).   |
| <b>Article 23</b> | Précisions concernant les sociétés de tiers-financement.                 | Art L. 511-6, L. 511-33 du code monétaire et financier<br>+ Art L. 313-6, L. 612-1 et L. 612-2 du code monétaire et financier<br>+ Art 26-4 et 26-5 de la loi du 10 juillet 1965<br>+ Art L. 381-3 du CCH | Entrée en vigueur immédiate.         | Ces dispositions lèvent différents obstacles à la mise en place de sociétés de tiers-financement (destinées à financer partiellement les travaux et à se rétribuer pour partie sur les économies d'énergie générées grâce aux travaux). Néanmoins, certains éléments sont encore manquants pour finaliser ce type de proposition.  |



#### IV. Mise en place d'un outil de suivi technique des équipements et du bâtiment : création d'un carnet numérique de suivi et d'entretien (article 11)

|                          |   |                                |  |  |
|--------------------------|---|--------------------------------|--|--|
| <p><b>Article 11</b></p> | <p>Mise en place d'un outil de suivi technique des équipements et du bâtiment : création d'un carnet numérique de suivi et d'entretien.</p> | <p>Art L. 111-10-5 du CCH.</p> | <p>En attente d'un décret d'application.</p> | <p>Le texte se place à l'échelle du logement, ce qui ne représente que peu d'intérêt pour la copropriété. Nous demandons une bonne coordination avec les outils existants pour faire de ce carnet d'entretien numérique un véritable outil de gestion technique. L'ARC a constitué un groupe de travail dédié à ce sujet pour développer un carnet numérique efficace.</p> |
|--------------------------|---|--------------------------------|--|--|

#### V. Mesures pour imposer la répartition des frais de chauffage au prorata des consommations individuelles : obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage (article 26 et article 27)

|                                |   |  |  |   |
|--------------------------------|---|--|--|---|
| <p><b>Article 26 et 27</b></p> | <p>Modification des conditions d'obligation d'individualisation des frais de chauffage.</p> | <p>Art L. 241-9 et L.242-1 à 4 du code de l'énergie.</p> | <p>Décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 et arrêté du 30 mai 2016.<br/><br/>Entrée en vigueur progressive.</p> | <p>Cette modification des textes sort les répartiteurs de frais de chaleur du cadre de l'obligation et n'oblige que progressivement les copropriétés (avec réseau de distribution horizontal) à installer des compteurs d'énergie thermique. <b>Il n'y a donc actuellement aucune obligation d'installer des répartiteurs.</b> Notre guide gratuit sur le sujet sera disponible lors du prochain salon (cf. page 13 de cette même revue).</p> |
|--------------------------------|---|--|--|---|

#### VI. Autres mesures

|                          |   |  |   |  |
|--------------------------|---|--|---|--|
| <p><b>Article 28</b></p> | <p>Mise à disposition de données de comptage d'énergie aux propriétaires ou gestionnaires d'immeuble par les gestionnaires de réseau d'énergie.</p> | <p>Art L. 341-4 du code de l'énergie.</p>                        | <p>Décret n° 2016-447 du 12 avril 2016.<br/><br/>Entrée en vigueur le 16 octobre 2016.</p>  | <p>Certaines questions ne sont pas encore réglées : quel sera le tarif de ce service ? Selon le montant réclamé, cela impactera nécessairement l'intérêt pour les copropriétés de réclamer ou non ces données désormais disponibles. Quelle sera la fréquence de transmission de ces données ? Un arrêté doit encore venir préciser ce point. Sous quelle forme les gestionnaires du réseau public de distribution vont envoyer les données ? Ces questions trouveront réponse dans les mois à venir et permettront de préciser les démarches à effectuer et l'intérêt réel de cette mesure.</p> |
| <p><b>Article 29</b></p> | <p>Accès de GrDF et Enedis (ex-ErDF) aux compteurs de gaz et d'électricité.</p>   | <p>Art L. 111-6-7 du CCH.</p>                                    | <p>Entrée en vigueur immédiate.</p>   | <p>Les copropriétés doivent laisser libre accès au compteur de gaz à GrDF et au compteur d'électricité à Enedis (ex-ErDF).</p>   |
| <p><b>Article 32</b></p> | <p>Extension de 15 jours de la trêve hivernale.</p>   | <p>Art L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles.</p> | <p>Entrée en vigueur immédiate.</p>   | <p>Cette trêve s'étendra à présent du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars.</p>  |
| <p><b>Article 33</b></p> | <p>Rédaction d'un rapport gouvernemental sur le statut des colonnes montantes.</p>  |  | <p>Entrée en vigueur immédiate.<br/><br/>Le rapport devait être publié dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi. Cependant nous restons actuellement toujours en attente de ce rapport.</p> | <p>Ce rapport devrait être malheureusement décevant, car la lettre de mission ne prévoit pas qu'il se prononce sur la question du régime de la propriété des colonnes montantes, qui fait l'objet de contentieux. L'ARC a publié ses recommandations (cf. <a href="http://www.arc-copro.com/yfvk">www.arc-copro.com/yfvk</a>), sur lesquelles nous reviendrons en conférence lors de notre salon.</p>  |

|                    |  |   |                                    |   |
|--------------------|--|---|------------------------------------|---|
| <b>Article 41</b>  | Aménagements pour les véhicules électriques (VEHR) et les vélos.                         | Art L. 111-5-2, L. 111-5-4 et L. 161-3 du CCH<br>+ Art L. 123-1-12 du code de l'urbanisme<br>+ Art 24 de la loi du 10 juillet 1965. | Entrée en vigueur immédiate.       | Ce texte modifie des règles précédemment modifiées par la loi ALUR : il oblige à la création de places pour les vélos ou de mise en place de bornes de rechargement pour les véhicules électriques dans le cas de construction neuve ou de rénovation de parking existant.  |
| <b>Article 185</b> | Extension du champ de compétences du médiateur national de l'énergie.                    | Art L. 122-1 du code de l'énergie.  | Entrée en vigueur immédiate.       | Le médiateur de l'énergie pourra dorénavant vous aider dans vos litiges avec les fournisseurs d'énergie, fioul et chauffage urbain.   |
| <b>Article 202</b> | Mesure pour limiter les rattrapages de facturation des consommations gaz et électricité. | Art L. 121-91 du code de la consommation.   | Entrée en vigueur le 18 août 2016. | Ce texte est applicable aux consommations facturées à compter de l'entrée en vigueur du texte. Les consommations de gaz et d'électricité antérieures de plus de 14 mois au dernier relevé ne peuvent être facturées, sauf sous certaines conditions ( <a href="http://www.arc-copro.com/3n62">www.arc-copro.com/3n62</a> ). |

## L'obligation d'isoler en cas de ravalement ou de réfection de toiture : Point sur les « travaux embarqués »

Dans notre dernière revue N° 113 de juillet (page 6), nous vous informions rapidement d'une nouvelle réglementation qui oblige les copropriétés à isoler en cas de ravalement ou de réfection de toiture. Le décret du 30 mai 2016 (relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables) a modifié le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Après analyse, voici l'essentiel de ce qu'il faut en retenir sur ce sujet :

- Quand un ravalement ou une réfection de toiture est prévue, il est très pertinent d'isoler une façade ou une toiture (le surcoût lié à la pose de l'isolant est rentabilisé bien plus rapidement que pour un projet normal).

- La performance de l'isolation imposée par la réglementation est très faible (articles R131-28-7 et R131-28-8 du CCH qui entreront en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017) : mieux vaut isoler de façon plus performante, vous pourrez bénéficier d'aides, et ce sera plus vite rentabilisé.
- Mais il est très facile de se soustraire à cette obligation : la plupart du temps, il suffit de produire une note mettant en avant un éventuel problème technique, architectural, ou même de rentabilité (article R131-28-9 du CCH en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017). Cette note doit être rédigée par un « **homme de l'art** », qui doit être un architecte pour les aspects architecturaux, mais qui n'est pas défini pour les autres aspects (ce peut donc être *a priori*, un architecte, un bureau d'études ou une entreprise de travaux spécialisée dans le domaine).

Si vous envisagez de ravalier votre façade ou rénover votre toiture, nous vous conseillons d'abord de prendre le temps de réaliser un bon audit, et pour cela de le préparer en faisant un Bilan Initial de Copropriété (BIC), dont nous venons de finaliser la nouvelle version - voir page 5 de cette revue.

Retrouvez sur notre site internet un dossier complet : « **Dossier du mois de septembre 2016 - Travaux d'isolation obligatoires : quelles contraintes s'appliquent réellement aux copropriétés ?** » [www.arc-copro.com/wxwy](http://www.arc-copro.com/wxwy)

Nous reviendrons également sur ces questions lors d'une conférence de notre Salon indépendant de la Copropriété des 19 et 20 octobre. ■

### BREVES

#### DROIT

#### IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

Le décret d'application relatif à l'obligation d'immatriculation des syndicats de copropriétaires est sorti (décret n°2016-1167 du 26 août 2016). Le texte publié confirme ce que l'ARC a déjà annoncé : l'immatriculation initiale qui entrera progressivement en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 est simplifiée au maximum. Les honoraires prévus dans le contrat type de syndic pour cette prestation doivent donc être cohérents avec le temps réellement passé à cette immatriculation : entre 15 et 30 minutes !

Pour en savoir plus, consultez notre article sur le site de l'ARC : [www.arc-copro.com/abit](http://www.arc-copro.com/abit). ■

## 8<sup>ème</sup> Salon indépendant de la Copropriété : Encore et toujours des nouveautés !

Le 8<sup>ème</sup> Salon indépendant de la Copropriété se tiendra le mercredi 19 et le jeudi 20 octobre 2016 à l'Espace Charenton dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, comme les années précédentes.

### Huit conférences sur des sujets d'actualité

L'évènement majeur portera sur les échanges et les débats qui résulteront des conférences qui cette année auront pour thématiques principales :

#### MERCREDI 19 OCTOBRE 2016

##### « La mise en place des décrets d'application de la loi ALUR » de 9h30 à 10h45

Depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars 2014, plusieurs décrets ont été mis en œuvre concernant les contrats de syndic, le code de déontologie des syndics, l'immatriculation des copropriétés, les modalités de consultation des comptes de la copropriété...

La conférence permettra de faire le point sur leur mise en œuvre et sur les conseils et recommandations de l'ARC pour contrer les abus et les pratiques illicites des syndics liés à ces évolutions.

##### « Le rôle renforcé des conseils syndicaux » de 11h45 à 13h

Plusieurs dispositions de la loi ALUR permettent de renforcer le rôle et développer la responsabilité des conseils syndicaux.

Au cours de cette conférence, plusieurs questions seront traitées :

- l'extranet mis en place par le syndic est-il efficace et utile pour le conseil syndical concernant la gestion des parties communes ?
- l'obligation de mettre en place un compte séparé permet-elle un vrai contrôle de la trésorerie ?
- pourquoi faut-il structurer un conseil syndical ?
- comment présenter son compte-rendu d'exécution de mission ?

##### « Le contrôle des comptes au service de la maîtrise des charges » de 14h à 15h15

Maîtriser les charges de copropriété est une priorité devant l'envolée de plusieurs postes de dépenses. L'analyse comparative avec les exercices passés, la programmation, le respect de la légalité des dépenses et le contrôle des comptes (et de leur répartition) est le meilleur moyen de parvenir à cette maîtrise.

Cette conférence reviendra sur les différents outils de la maîtrise des charges et sur les méthodes les plus efficaces.

##### « La mise en œuvre de la loi de transition énergétique : Comment éviter les abus ? » de 16h15 à 17h30

La loi de transition énergétique pour la croissance verte a été publiée il y a un an. Plusieurs décrets d'application sont venus préciser des dispositions cruciales pour les copropriétés : obligations de travaux, individualisation des frais de chauffage, etc. Dans un contexte de fort lobbying économique, nous démêlerons le vrai du faux, l'information de la désinformation, et nous vous donnerons nos conseils pour éviter les abus.

#### JEUDI 20 OCTOBRE 2016

##### « Les nouvelles obligations réglementaires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 » 9h30 à 10h45

Les derniers textes législatifs et réglementaires ont introduit de nouvelles obligations qui vont progressivement entrer en vigueur. Cette conférence propose de faire un point sur ces principales obligations à venir, comme notamment :

- le fonds travaux ;
- la réalisation du DTG (Diagnostic Technique Global) ;
- l'immatriculation.

Cet échange sera aussi l'occasion de rappeler les évolutions que l'ARC continue de réclamer pour améliorer le fonctionnement de la copropriété.

##### « La prévention et la gestion des impayés » de 11h45 à 13h

Les conséquences d'un manque d'anticipation dans le recouvrement des impayés peuvent être lourdes pour une copropriété : des frais de procédure élevés aggravant les charges ; des budgets « gonflés » par certains syndics pour compenser les impayés au lieu de les traiter efficacement ; un risque de créances irrécouvrables qui incomberont à l'ensemble des copropriétaires ; etc. Ainsi, en prévenant de manière efficace les impayés et en les maîtrisant, vous limitez ces nombreux risques.

##### « Le financement des gros travaux » de 14h à 15h15

Face aux nouvelles obligations réglementaires, et aussi tout simplement face au vieillissement du parc immobilier, de nombreuses copropriétés doivent financer de gros travaux sans en avoir, a priori, les capacités financières pour y faire face. Dans ce contexte, que penser des dispositifs existants ? Quelles améliorations sont attendues pour les copropriétés ? Nous ferons le point sur cette question, qui reste évidemment le « nerf de la guerre ».

##### « La mise en œuvre du décret sur le contrat type de syndic » de 16h15 à 17h30

Le décret sur le contrat type de syndic est daté du 26 mars 2015 et est entré en vigueur le 2 juillet 2015. Depuis cette échéance, l'ARC a relevé de nombreux abus ou pratiques illicites qui feront l'objet d'une présentation et d'un échange au cours de cette conférence. Il sera également présenté à cette occasion les résultats de l'enquête portant sur l'analyse des procès-verbaux d'assemblée générale établis par les syndics depuis la loi ALUR et le décret sur le contrat type de syndic.

**ARC** 8<sup>ème</sup> salon de l'ARC  
**Le salon indépendant de la Copropriété**  
COPROPRIÉTÉ SERVICES  
Les 19 et 20 octobre 2016  
Entrée GRATUITE  
ESPACE CHARENTON  
327, rue de Charenton - 75012 PARIS  
de 9h à 20h le 19 octobre 2016  
de 9h à 18h le 20 octobre 2016

## Huit « débats VIP »

Après le plébiscite des visiteurs du salon de l'année dernière concernant les « **débats VIP** », nous allons de nouveau vous proposer de participer à ces interventions animées par des experts reconnus et appréciés dans leur milieu pour leurs compétences et leur savoir-faire sur les thèmes d'actualité suivants :

- la mise en concurrence des contrats de syndic ;
- la performance du chauffage urbain ;
- le contrôle d'accès VIGIK ;
- la certification NF Habitat Exploitation des copropriétés ;
- la dérèglementation des tarifs du gaz et de l'électricité ;
- le compte bancaire séparé et les prêts collectifs ;
- le déploiement de la fibre optique ;
- les colonnes montantes pour l'électricité et le gaz.

## De nouveaux services

Ce 8<sup>ème</sup> Salon sera aussi l'occasion pour l'ARC et sa coopérative technique, Copropriété-Services, de vous présenter la **mise en service de nouveaux outils informatiques** accessibles via le Portail de l'Adhérent à l'adresse [www.leportaildelarc.fr](http://www.leportaildelarc.fr).

- l'outil **COPRO-PAIE** qui assure la pesée des postes et calcule la paie correspondante des gardiens et employés d'immeuble. On y accède en cliquant sur l'icône « **OUTILS SYNDICS BÉNÉVOLES** » qui donne également accès à l'outil COPRO-GESTION ;
- une nouvelle version de l'outil **COPRO-FORUM**, dont les nouvelles fonctionnalités ont été présentées dans la revue trimestrielle n°112 du deuxième trimestre 2016, qui permet aux adhérents d'échanger beaucoup plus facilement sur tous les sujets juridiques, comptables et techniques ;
- une nouvelle version d'**OSCAR+** permettant d'évaluer le besoin en fonds travaux pour couvrir les travaux à venir dans sa copropriété ;
- de nouvelles fonctionnalités améliorant et facilitant l'usage des outils **COPRO-DEVIS** et **COPRO-NET** ;
- l'accès à une panoplie d'outils extranets de partenaires référencés.

## Une cinquantaine d'ateliers juridiques, comptables et techniques

Les conférences et les débats VIP seront complétés par des ateliers thématiques animés par des conseillers de l'ARC ou des entreprises exposant lors du salon.

Quelques exemples de sujets abordés dans le cadre de ces ateliers :

- ▶ **sur le plan juridique** : la négociation du contrat de syndic, la vente des parties communes, l'organisation et la gestion d'une assemblée générale, le recouvrement des impayés, les garanties dans les copropriétés nouvelles, les missions du conseil syndical, l'état descriptif de division, etc. ;
- ▶ **sur le plan comptable et financier** : le contrôle des comptes, la gestion comptable par un syndic bénévole, etc. ;

- ▶ **sur le plan technique** : la sécurité incendie, les diagnostics et les audits, les travaux de rénovation énergétique, la maintenance et le contrôle technique des ascenseurs, l'individualisation des consommations d'eau et de chauffage, etc. ;
- ▶ **sur le plan des assurances** : l'assurance multirisque immeuble, l'assurance dommage-ouvrage, etc. ;

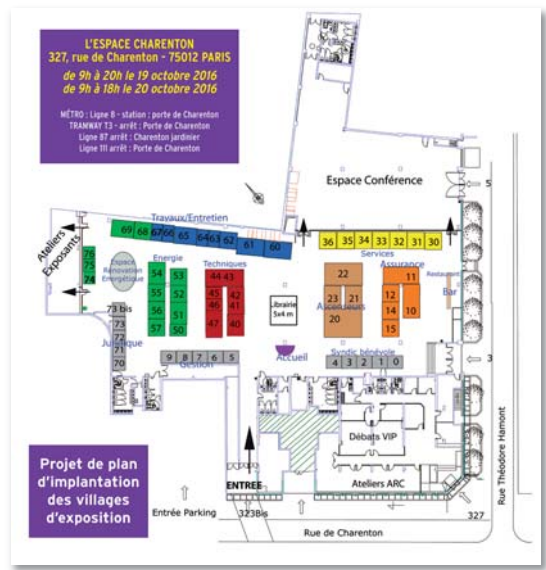


## Dix villages d'exposition accueillant une soixantaine d'exposants et de services de l'ARC

Vous pourrez déambuler parmi une soixantaine de stands constituant une dizaine de villages et tenus par des entreprises référencées par l'ARC ou par des conseillers de l'ARC.

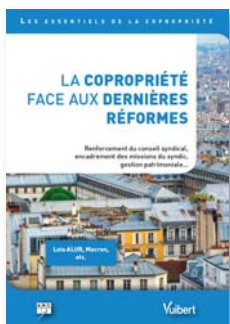
Des animations seront également organisées par les exposants lors du moment de convivialité du mercredi 19 octobre 2016 de 17h à 19h.

De plus, le concept de « **smart copropriété** » sera illustré dans un espace réservé à la présentation des réalisations innovantes de nos partenaires référencés en matière de maîtrise et de réduction des charges : compteurs intelligents, individualisation des consommations d'eau et de chauffage, bornes de rechargement électrique,...



## Les nouveaux guides

### Les nouveaux guides de la collection VUIBERT :



- « **La copropriété face aux réformes** » : La loi ALUR a profondément modifié le statut de la copropriété. Où en est-on ? Quels recours utiliser pour résister aux abus ? Comment rester vigilant et informé ? Quelles solutions adopter face à certaines dérives ?
- « **Bien choisir son syndic de copropriété, 2<sup>ème</sup> édition** » : Tout le monde sait qu'un bon syndic est essentiel pour assurer la bonne gestion d'une copropriété, mais il n'est pas toujours facile de savoir comment choisir son syndic. Voici un guide qui fait le point sur tous nos conseils, totalement à jour du nouveau contrat type et des dernières évolutions législatives et réglementaires.

### Les nouveaux guides de la collection ARC

- Le fonds travaux : nouveau guide sur le fonds travaux prescrit par la loi ALUR.
- Les répartiteurs : guide sur l'individualisation des frais de chaleur (répartiteurs : quelles obligations, quelles solutions ?).
- Devenir syndic bénévole avec l'ARC : toutes nos recommandations (à jour de la loi ALUR).
- Indicateurs de fragilité en copropriété et pistes d'actions.
- Une nouvelle version du guide sur le DTG (Diagnostic Technique Global).
- Les 20 abus des syndics : le livre blanc des abus les plus fréquents des syndics (2<sup>ème</sup> partie).
- Pourquoi et comment établir un protocole entre le conseil syndical et le syndic.

### Et comme lors de chaque salon :

La diffusion gratuite de la nouvelle version (2017) du « **Guide Vert** » sur la gestion technique et des services en copropriété.

Comme l'année dernière l'ARC des guides de l'ARC seront remis gratuitement aux adhérents collectifs participant au Salon. Cette année, il s'agira :

- du livre blanc sur les principaux abus des syndics ;
- du guide sur le protocole entre le conseil syndical et le syndic.



## Un site de présentation du salon actualisé au fil de l'eau

Vous pouvez suivre la préparation de cet évènement en consultant le site [www.salon-copropriete-arc.fr](http://www.salon-copropriete-arc.fr) régulièrement mis à jour.

Le Salon Indépendant de la Copropriété  
Bème salon de l'ARC  
19 et 20 OCTOBRE 2016  
PARIS 12<sup>EME</sup> - ESPACE CHARENTON

Accueil | Les ateliers "Comment ça marche ?" | Les conférences | Débats VIP | Les villages exposants

Nouveaux guides et outils

En route pour la 8ème édition !

Le Bème salon de l'ARC se tiendra les 19 et 20 octobre 2016 dans l'Espace Charenton situé dans le 12ème arrondissement de Paris.

Les visiteurs de ce salon pourront bénéficier :

- S'informer dans la salle d'exposition constituée d'une soixantaine de stands ;
- Bénéficier d'un entretien personnalisé avec des experts : avocats, assureurs, architectes, contributeurs de comptes, juristes...
- Assister à 8 conférences et 50 ateliers thématiques ;
- Se doter du "Guide Vert", la version 2017 du Guide de la Gestion Technique et des Services en Copropriété ;
- Se doter de guides payants et gratuits disponibles auprès de la librairie (dont une dizaine de nouveaux guides produits en 2015) ;

Il y aura également un espace de questions et réponses animées par des intervenants expérimentés et pouvant accueillir jusqu'à 400 personnes. Les conférences ont porté sur des questions majeures comme :

- La loi ALUR
- Le contrat type de syndic
- Les nouvelles thématiques : compte séparé et fonds travaux
- L'ARC et les collectivités locales
- Les nouveautés dans la gestion du personnel
- Les apports de la loi après la loi de 1965
- Gestion financière, Copération, Copérance
- Loi de transition énergétique, les nouvelles obligations ?
- Comment évaluer en pratique sa copropriété ?

En plus de ces conférences, une cinquantaine d'ateliers thématiques, animés par des experts ou des conseillers de l'ARC, accueillera jusqu'à une centaine de personnes. Les participants à ces présentations pourront ainsi approfondir leurs connaissances sur des thèmes stratégiques comme la qualité des comptes, la maîtrise des charges, la gestion des travaux, la rénovation énergétique...

Archives

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Accès aux conférences 2015 | Accès aux ateliers 2015 |
| Accès aux conférences 2014 | Accès aux ateliers 2014 |
| Accès aux conférences 2013 | Accès aux ateliers 2013 |
| Accès aux conférences 2012 | Accès aux ateliers 2012 |

## Enquête de l'ARC sur la livraison et les désordres dans les nouveaux immeubles

À travers nos précédentes revues et par courriel, nous avons sollicité les conseillers syndicaux et les syndicats bénévoles des copropriétés des immeubles neufs, livrés depuis 10 ans.

Nous avons obtenu un nombre suffisant de réponses pour permettre une analyse pertinente et dégager des propositions afin d'améliorer la prise en charge des questions particulières liées aux nouvelles constructions.

Pour affiner notre étude et donner plus de poids aux propositions que nous ferons aux professionnels et aux pouvoirs publics, nous continuons et continuerons de traiter toutes les nouvelles réponses. Si vous ne l'avez pas encore fait, n'hésitez pas à répondre à notre enquête : [www.arc-copro.com/9jmq](http://www.arc-copro.com/9jmq).

La majorité des copropriétés qui ont répondu à ce questionnaire sont adhérentes de l'ARC, dont une partie est adhérente aux ARC locales et régionales. 20 % des copropriétés qui ont répondu ne sont pas adhérentes.

Il faut en tenir compte dans l'analyse des résultats puisque les copropriétaires qui rencontrent des désordres au démarrage de leur copropriété sont plus enclins à adhérer à une association. Il y a donc une sous-représentation de copropriétés « **sans problème** » dans notre échantillon.

Certaines réponses concernent par ailleurs des ASL.

L'enquête étant importante, elle fait l'objet d'un dossier complet sur notre site : dossier du mois d'octobre 2016. Vous y trouverez la partie relative aux descriptifs des résidences ainsi que le détail des éléments évoqués ci-dessous.

### I. PRISE EN MAIN DE LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nous constatons que lors de la livraison des parties communes, le conseil syndical est présent dans 2 copropriétés sur 3 (la première assemblée générale a donc eu lieu).

La première assemblée générale a désigné comme premier syndic élu le syndic provisoire mis en place par le promoteur dans 67 % des nouvelles copropriétés. De façon anecdotique, il arrive qu'un syndic non professionnel soit désigné.

### II. LES RÉSERVES ET DÉSDORDRES

#### 1. Désordres qui existaient lors de la livraison ou qui sont apparus dans la première année

La liste des désordres concernant des équipements communs à tous les immeubles est importante. Hors les petites finitions (comme le nettoyage, la fixation d'inter-

rupteurs ou le collage de coins de papier peint) les désordres les plus souvent rencontrés sont les suivants :

|   |     |
|---|-----|
| • infiltration et fuites, défaut étanchéité : | 42% |
| • défauts peinture et revêtement :            | 20% |
| • contrôle d'accès :                          | 15% |
| • plomberie :                                 | 9%  |

L'étude nous permet aussi d'avoir des réponses par type d'équipement.

Ainsi, parmi les nouvelles copropriétés qui bénéficient de l'eau chaude sanitaire, environ 50 % ont déclaré avoir rencontré des problèmes avec cet équipement.

Bien entendu, certaines cumulaient les désordres dont les plus nombreux sont :

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| • problèmes de températures :        | 38% |
| • problèmes d'installation solaire : | 25% |

Par ailleurs, deux tiers des installations nouvelles de chauffage ont connu des problèmes de natures diverses, dont 63%, au niveau des parties privatives (radiateurs, températures...)

#### 2. Non-conformité par rapport aux parties communes vendues

55 % des acquéreurs considèrent que le bien livré ne correspond pas à ce qu'ils pensaient acheter.

Ce taux de réponse est très important et doit être compris au regard de la nature des désordres identifiés dans la suite de l'enquête.

#### 3. Désordres intervenus après l'année de parfait achèvement

60 % des résidences neuves ont subi des désordres qui surviennent après la fin de la garantie de parfait achèvement.

Ces désordres se répartissent essentiellement ainsi :

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| • infiltration d'eau, étanchéité : | 28% |
| • revêtement :                     | 25% |
| • fissure(s) :                     | 9%  |

#### 4. Comment sont considérés les désordres ?

La moitié des copropriétés (et ASL) qui ont répondu à ce questionnaire considèrent qu'il y a beaucoup trop de désordres dans les nouveaux immeubles et 16 % seulement « *un peu trop* ».

Seul un dixième des copropriétés pense que les désordres rencontrés sont insignifiants et 24 % reconnaissent qu'il est normal qu'il y ait certains désordres et que ceux rencontrés sont de cet ordre.

### III. LE TRAITEMENT DES DÉSORDRS

#### Par le syndic :

Les conseils syndicaux n'apprécient pas tous de la même manière l'action de leur syndic lors du traitement des désordres.

Mais même si les syndicats sont jugés **compétents** pour 35 % d'entre eux, ce n'est que 25 % des syndicats qui sont considérés comme **actifs**. Plus grave 30 % des conseils syndicaux les considèrent comme **inexistants**

Et les relations entre le conseil syndical et les syndicats pour permettre de résoudre les problèmes n'est pas forcément au beau fixe. Il convient cependant de noter que 42 % des conseils syndicaux travaillaient avec le syndic pour la reprise des désordres les premières années.

#### Par le promoteur :

À la question : « *Le promoteur vous a-t-il paru accessible et présent pour la reprise des désordres ?* », les conseils syndicaux ont répondu pour 56 % qu'il fallait insister. Il n'était présent que pour 19 % d'entre eux...

C'est dans les mêmes proportions que les copropriétaires jugent son efficacité (18 % efficace, 49 % « *pas trop* » et « *pas du tout efficace* » pour 33 %).

#### Par le conseil syndical :

Lorsque le conseil syndical constatait de nouveaux désordres :

- dans 51% des copropriétés, il lui suffisait d'informer le syndic qui déclarait les désordres ;
- mais pour 49 %, le conseil syndical devait continuer d'agir, car le syndic n'y donnait pas suite immédiatement.

Par contre, en cas de levées de réserves, le conseil syndical a « *plutôt* » été associé dans 65 % des copropriétés.

Les conseils syndicaux (75 %) considèrent que leur intervention a permis d'avancer dans le domaine de la mise en œuvre des garanties.

#### Par la voie judiciaire :

- 25 % des copropriétés qui ont répondu à cette enquête ont saisi les tribunaux pour permettre la reprise des désordres (pour 84 % : référé pour une expertise judiciaire) ;
- 13 % sont parties à une procédure qu'elles n'ont pas diligentée ;
- 72 % de ces procédures ou expertises sont encore en cours.

Notre dossier du mois d'octobre sur le site internet vous apporte plus de précisions.

### V. LA REPRISE DES DÉSORDRS

Presque toutes les copropriétés qui ont été livrées depuis moins de deux ans font encore face à des désordres (95 %).

Pour les copropriétés livrées depuis plus de deux ans : seuls 14 % des conseils syndicaux considèrent qu'à la fin des garanties des vices apparents, de parfait achèvement et biennale, tous les désordres ont été repris par le promoteur et les entreprises de construction, ou ont été pris en charge par l'assurance dommage ouvrage.

Pour 11 %, la reprise des désordres a été en partie prise en charge par le syndicat des copropriétaires.

Dans 76 % des copropriétés, des désordres subsisteraient à l'issue de ces garanties. 30 % de ces copropriétés sont encore en procédure ou expertise judiciaire.

65 % des copropriétés livrées depuis plus de deux ans ont déclaré des désordres relevant de la garantie décennale à l'assurance dommage ouvrage.

**Conclusion : actuellement, la reprise des désordres n'est clairement pas satisfaisante pour les nouveaux immeubles. Vous trouverez le détail de cette enquête dans notre dossier du mois d'octobre 2016 et les résultats de la seconde partie dans notre revue du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, dans laquelle nous développerons les propositions relayées par l'ARC pour essayer d'améliorer cette situation. ■**

Pour aller plus loin :  
« **Futur copropriétaire : les pièges à éviter** »  
(Edition Vuibert)





## Bientôt les résultats des enquêtes en cours : en attendant, continuez à nous adresser vos réponses

Nous vous rappelons que deux enquêtes de l'ARC sont encore en cours et que vous pouvez continuer à nous répondre pour y participer.

### ENQUÊTE SUR LE RESPECT DU CODE DE DÉONTOLOGIE PAR LES SYNDICS PROFESSIONNELS

Cette grande enquête a été lancée en avril 2016 mais le code de déontologie semble si peu exploité par les syndicats que nos adhérents ont bien du mal à répondre au questionnaire que nous avons diffusé (ce qui ne nous étonne qu'à moitié !).

Nous avons commencé à recenser les réponses reçues depuis quelques mois et analyserons ces réponses dans notre revue de janvier 2017.

En attendant, vous pouvez continuer à envoyer vos réponses à l'ARC. N'hésitez pas à interroger votre syndic à l'aide de notre questionnaire, vous serez certainement surpris par ses réponses...

*Pour en savoir plus sur cette enquête, reportez-vous à la revue 113 de juillet 2016, page 14.*

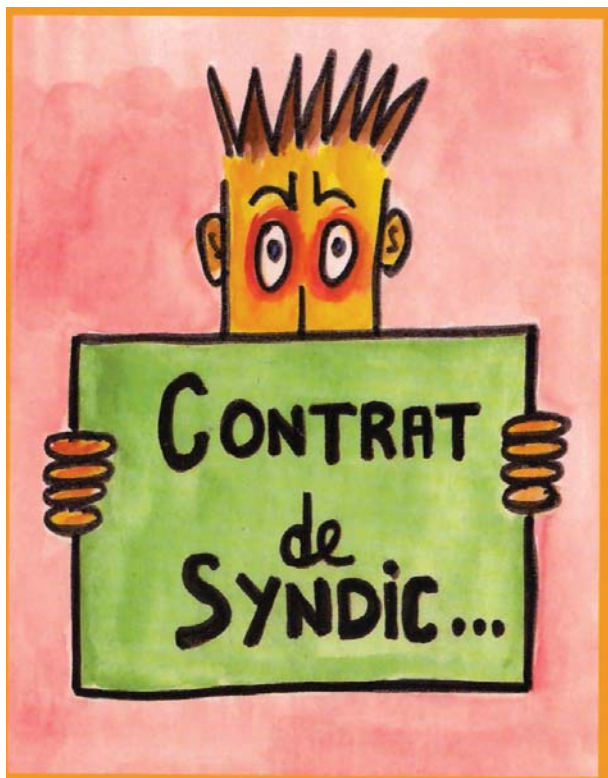
### ENQUÊTE SUR LES PROCÈS-VERBAUX D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : L'ANALYSE DE LA LICÉITÉ DES DÉCISIONS PRISES EN AG PRÉSENTÉE LORS DE NOTRE SALON

Comme annoncé dans la revue N° 113 (page 15) vous pouvez continuer à envoyer sur l'adresse [observatoire@arc-copro.fr](mailto:observatoire@arc-copro.fr), le procès-verbal de votre assemblée générale de 2016.

Nous en avons déjà reçu un grand nombre, ce qui va nous permettre de présenter les principaux résultats de notre analyse des résolutions validées en AG lors du salon, au cours de la conférence intitulée « **le bilan de la mise en œuvre du décret sur le contrat type de syndic** », première conférence du jeudi 20 octobre 2016 (cf. page 11 de cette revue). Cette restitution portera en particulier sur les pratiques illicites des syndicats visant à contourner les prescriptions du décret sur le contrat type de syndic.

Le détail des résultats de cette enquête fera par ailleurs l'objet d'un dossier sur notre site Internet et nous aurons l'occasion de vous en reparler dans la prochaine revue de janvier 2017.

*Pour en savoir plus, rendez-vous au 8<sup>ème</sup> salon indépendant de la copropriété (cf. rubrique Evènements).*





# Dossier sur le Numéro d'Identifiant Créancier SEPA (ICS)

**D**epuis que le compte bancaire séparé est devenu obligatoire sans dérogation possible pour toutes les copropriétés de plus de 15 lots, une nouvelle « bataille » commence pour les conseillers syndicaux : celle du numéro ICS, le fameux Numéro Identifiant Créancier SEPA qui permet d'identifier précisément chaque créancier, en l'occurrence la copropriété au nom de laquelle les appels de fonds sont adressés aux copropriétaires.

Dans le dossier de cette revue, nous allons expliquer comment les conseillers syndicaux pourront faire face à cette nouvelle bataille relative au numéro ICS :

- ▶ Avec le dossier N°1, nous allons revenir sur l'importance de disposer d'un N° ICS propre au syndicat des copropriétaires, notamment pour éviter de se retrou-

ver avec des libellés d'opération bancaires inexploitable sur le relevé de compte de la copropriété. Nous reviendrons également sur les arguments des syndic professionnels pour retarder la demande de N°ICS spécifique à la copropriété et comment les conseils syndicaux peuvent contrer ces arguments.

- ▶ Avec le dossier N°2, nous vous alertons sur un autre problème, plus récent : certains syndic professionnels diffusent des autorisations de prélèvement avec le N°ICS de leur propre compte bancaire alors que la copropriété dispose d'un compte séparé... Nous allons donc expliquer aux conseils syndicaux comment contrôler le N° ICS communiqué par leur syndic.

Bonne lecture à tous !

## Dossier N°1

### Comment obtenir le N° ICS de la copropriété et éviter ainsi les libellés inexploitable sur les relevés du compte bancaire séparé ?

**L**es copropriétés de plus de 15 lots ayant renouvelé leur contrat de syndic après le 24 mars 2015, sont tenues de disposer d'un compte bancaire séparé sans dérogation possible.

Malgré cette nouvelle disposition, on peut constater que les « **faux comptes bancaires séparés** » perdurent et que la transparence financière voulue par les rédacteurs de la loi ALUR n'est toujours pas au rendez-vous.

Pire, à présent les relevés bancaires indiquent des libellés quasi inexploitable, rendant le contrôle des opérations bancaires impossible. C'est ainsi que l'on retrouve des formulations comme « **Virement SEPA** » ou encore « **virement interne** » sans connaître ni l'objet ni l'origine de l'opération financière concernée.

Cette situation est principalement due au fait que les syndicats de copropriétaires utilisent le numéro d'identifiant créancier SEPA (ICS) du syndic en place, ce qui signifie que lorsqu'un copropriétaire signe une autorisation de prélèvement, cela passe par le compte du syndic.

Les sommes réglées sont donc déposées dans un premier temps sur le compte bancaire du syndic pour être ensuite reversées - à sa convenance - sur le compte bancaire séparé du syndicat de copropriétaires.

Cela explique pourquoi une grande partie des libellés figurant sur les relevés du compte bancaire du syndicat des copropriétaires sont peu explicites.

Il est donc impératif que la copropriété dispose de son propre numéro d'identifiant créancier SEPA afin d'éviter ces désagréments.

Nous allons donc reprendre, à travers cet article, la procédure permettant la délivrance d'un numéro ICS aux copropriétés ainsi que les éventuels arguments des syndicats pour retarder cette procédure.

#### I. LA PROCÉDURE POUR OBTENIR UN NUMÉRO D'IDENTIFIANT CRÉANCIER SEPA (ICS) PROPRE AU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Même si le syndicat des copropriétaires est titulaire d'un « **véritable** » compte bancaire séparé, cela n'implique pas pour autant qu'il dispose d'un numéro ICS.

En effet, pour obtenir ce numéro, il est impératif que le syndic en place fasse une demande expresse auprès de sa banque, pour qu'à son tour, celle-ci fasse une démarche auprès de la Banque de France.

Autrement dit, l'attribution d'un numéro ICS n'est pas automatique, même si le compte du syndicat des copropriétaires est bien séparé.

Pour éviter tout abus ou retard de demande, il est donc judicieux de prévoir une résolution dans l'ordre du jour de l'assemblée générale obligeant le syndic à faire une demande d'attribution de numéro ICS auprès de sa banque.

Le conseil syndical devra, dans le cadre de sa mission de contrôle prévue à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, exiger la copie de la demande faite par le syndic à la banque.

Voici un modèle de question et de résolution qu'il faudra introduire dans les prochaines convocations d'assemblées générales :

### **Demande de numéro Identifiant Créancier SEPA**

« L'assemblée générale autorise le syndic à demander à la banque... dans laquelle est ouvert le compte séparé du syndicat des copropriétaires ayant comme numéro de compte ... l'attribution d'un numéro identifiant créancier SEPA.

La démarche devra se réaliser dans le mois à compter de ce jour.

Il est à rappeler que l'attribution d'un numéro Identifiant Créancier SEPA est gratuite, et que les démarches nécessaires aux syndicats pour l'obtenir rentrent dans la gestion courante ».

Il est important de préciser que ce numéro ICS sera attaché définitivement au compte bancaire du syndicat des copropriétaires, et cela même si ce dernier change de banque ou de syndic (cf. dossier n°2, page 19 de cette même revue).

Il faudra donc procéder à une seule demande, pour que le syndicat des copropriétaires dispose **définitivement** de son numéro ICS.

À la demande du numéro ICS devra impérativement être joint, soit le carnet d'entretien de la copropriété, soit le procès-verbal d'assemblée générale.

Ces deux documents ont été considérés par le CFNOB (Comité français d'organisation et de normalisation bancaires) comme les écrits les plus probants pour s'assurer de l'identité de la copropriété.

À notre grande surprise, il n'a pas été décidé de demander le règlement de copropriété ... En effet, la Banque de France doit garder l'intégralité du document joint à la demande, ce qui l'a dissuadé de réclamer le règlement de copropriété généralement très volumineux.

## **II. LES RÉPONSES AUX ARGUMENTS DES SYNDICS EN MATIÈRE DE DÉLIVRANCE DE NUMÉRO D'ICS**

Les syndicats vont avancer plusieurs fausses vérités pour éviter que les syndicats des copropriétaires ne disposent de leur propre numéro ICS.

Bien souvent, il s'agira d'arguties permettant aux syndicats de pouvoir continuer à bénéficier (même temporairement) de la trésorerie des syndicats de copropriétaires même si ces derniers disposent d'un compte bancaire séparé.



Nous allons donc reprendre les arguments invoqués ainsi que les réponses que le conseil syndical devra formuler et qui ont été validées par le CFNOB.

**1** Les syndicats disent « *la Banque de France n'est pas suffisamment équipée pour fournir un numéro d'identifiant créancier SEPA à plus de 700.000 copropriétés.* »

Cet argument était valable jusqu'à la fin du mois d'avril 2015.

En effet, les établissements bancaires n'ont pas été sollicités lors des négociations sur la loi ALUR et plus précisément sur les nouvelles obligations de compte séparé pour toutes les copropriétés de plus de quinze lots.

Néanmoins, le CFNOB nous a affirmé qu'à partir du mois d'avril, la Banque de France était en mesure de répondre à la totalité des demandes d'attribution d'un numéro ICS. Cet argument n'est donc plus d'actualité.

**2** Les syndicats disent : « *La Banque de France ne peut pas fournir un numéro ICS pour chaque syndicat de copropriétaires sachant que la numérotation n'est pas assez longue pour le nombre total de copropriétés.* »

La réponse du CFNOB est on ne peut plus claire : « *Vous indiquerez au syndic que cela n'est pas leur problème.* »

La Banque de France générera des suffixes complémentaires pour faire en sorte que l'intégralité des syndicats des copropriétaires puisse bénéficier d'un numéro ICS.

**3** Les syndicats disent « *Il faut impérativement avoir un numéro INSEE ou un numéro SIREN.* »

Il n'y a strictement aucune obligation à ce que le syndicat des copropriétaires dispose d'un numéro SIREN ou INSEE.

Pour obtenir un numéro ICS, il faut que le titulaire ait la personnalité morale, ce qui est le cas des syndicats de copropriétaires.

**4** Les syndicats disent : « *Un syndicat de copropriétaires géré par un syndic bénévole ne peut pas obtenir de numéro ICS.* »

Là encore, il n'y a aucun rapport. Comme pour le point précédent, le seul élément déterminant pour obtenir un

numéro ICS est que le syndicat de copropriétaires dispose bien de la personnalité morale. Le syndic bénévole pourra donc valablement demander à sa banque un numéro ICS.

**5** Les syndics disent : « **L'établissement bancaire refuse de faire une demande auprès de la Banque de France.** »

Il s'agit d'un argument fallacieux permettant de reporter la responsabilité sur l'établissement bancaire. En réalité le syndic n'a bien souvent pas sollicité sa banque. En tout état de cause, il ne sert à rien de rentrer dans cette polémique.



Dans ce cas il faudra :

- rappeler au syndic que le syndicat de copropriétaires peut voter le changement d'établissement bancaire sans que le syndic ne puisse s'y opposer ni facturer des honoraires supplémentaires ;
- demander au syndic qu'il remette le courrier de l'établissement bancaire indiquant son refus de saisir la Banque de France afin qu'une plainte soit rédigée pour dénoncer ce refus auprès de l'autorité de contrôle prudentielle et de résolution (ACPR).

## Dossier N°2

### Alerte au faux numéro d'identifiant créancier SEPA (ICS)

Nous avons diffusé sur notre site internet et dans nos revues une pléiade d'articles dédiés au compte bancaire séparé et à l'obligation pour chaque syndicat de copropriétaires de disposer d'un numéro d'Identifiant Créancier SEPA (ICS) qui lui soit propre.

Malgré cela, les syndics essaient de retarder l'échéance en indiquant, dans les autorisations de prélèvement envoyées aux copropriétaires, non pas le numéro ICS de la copropriété, mais celui du syndic.

Et pour cause, dans la plupart des cas, les cabinets n'ont pas fait la demande auprès de leur banque pour que leurs copropriétés mandantes disposent d'un N° ICS.

Il s'agit donc d'une nouvelle ère où, en plus des faux comptes bancaires séparés, il est à présent question de vérifier les faux numéros d'identifiants créanciers SEPA qui appartiennent non pas à la copropriété, mais au syndic en place.

Nous allons donc, dans un premier temps, revenir sur l'intérêt pour le syndicat des copropriétaires de disposer de son propre N° ICS et sur le risque d'utiliser celui du syndic.

Puis, dans un second temps, nous indiquerons comment vérifier que le N° ICS présenté par le syndic est bien celui de la copropriété et non celui du cabinet de syndic.

#### I. L'INTÉRÊT DE DISPOSER D'UN NUMÉRO ICS PROPRE À LA COPROPRIÉTÉ

À partir du moment où le syndicat des copropriétaires dispose d'un compte bancaire séparé, l'ensemble des opérations bancaires le concernant doit être réalisé à partir de ce compte sans transiter par celui d'un tiers comme le syndic. Ainsi, en cas de règlement d'appels de fonds, le

syndic ne peut pas détenir sur son compte, même de manière provisoire, les paiements réalisés par les copropriétaires.

D'ailleurs, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 oblige le syndic à déposer les fonds du syndicat de copropriétaires, sans délai, sur le compte bancaire séparé. Malgré cet impératif, les syndics ont trouvé un nouveau moyen pour faire en sorte de continuer à bénéficier subtilement de la trésorerie des syndicats de copropriétaires, alors même que ces derniers disposent d'un compte bancaire séparé.

La méthode consiste à présenter aux copropriétaires une autorisation de prélèvement dans laquelle le créancier titulaire de l'identifiant créancier SEPA n'est pas le syndicat des copropriétaires, mais le syndic.

Par ce système, les prélèvements d'appels de fonds sont crédités non pas sur le compte bancaire séparé de la copropriété, mais sur celui du syndic.

Ce jeu de passe-passe est donc un nouveau moyen sournois des professionnels pour continuer à bénéficier de la trésorerie de leurs copropriétés mandantes.

Le risque de ce système est que des fonds de la copropriété ne soient pas déposés sur le compte bancaire séparé ou avec retard, ce qui peut entraîner un déficit de trésorerie ou du moins des difficultés de paiement ponctuelles.

En effet, il y aura des syndics qui vont prendre un certain temps pour procéder, au virement de leur compte bancaire vers celui du syndicat des copropriétaires ; et d'autres qui vont le faire dans un temps certain. Pour éviter cet écueil qui implique de se fier « **à la bonne humeur** » du syndic, il est essentiel que le syndicat des copropriétaires dispose de son propre N° ICS.

Néanmoins, on constate, à présent, que certains syndic essayent de faire passer leur N° ICS comme étant celui du syndicat des copropriétaires. Nous allons donc expliquer comment vérifier que le numéro présenté est bien celui de la copropriété.

## II. COMMENT VÉRIFIER QUE LE NUMÉRO ICS EST BIEN CELUI DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Le N° ICS est en réalité similaire à celui d'un numéro de sécurité sociale. Il répond à un codage qu'il est important de connaître pour vérifier s'il s'agit de celui du syndicat ou bien de celui de la copropriété.

Cependant, avant d'entrer dans le décodage d'un N° ICS, précisons les différentes informations à connaître concernant le **relevé d'identité bancaire** (RIB) de la copropriété.

### 1. Informations du RIB

Un RIB est composé de quatre informations, dont trois essentielles qui vont permettre de vérifier d'une part la réalité du compte bancaire séparé, et d'autre part que le N° ICS est bien celui de la copropriété. Voyons les trois informations à étudier.

#### a) Le titulaire du compte

À plusieurs reprises, nous avons indiqué que le titulaire du compte devait être exclusivement le syndicat des copropriétaires. Le nom du syndicat ne doit en aucun cas y figurer. Autrement, il s'agirait d'un compte « **joint** » où le syndicat des copropriétaires et le syndicat seraient co-titulaires du compte et donc des fonds.

#### b) L'identification IBAN (International Bank Account Number)

L'IBAN est une norme internationale utilisée pour numéroter les comptes bancaires. Elle permet l'identification exacte du compte et de l'établissement bancaire, ce qui permet de faciliter les virements.

Nous verrons que cette information est essentielle au contrôle du N° ICS.

#### c) L'identification détaillée du compte

En plus de l'IBAN, figure dans le RIB de façon détaillée les différentes informations relatives au compte bancaire. On retrouve :

- Le code banque ou guichet qui identifie la référence de l'établissement bancaire où est ouvert le compte.
- Le numéro de compte qui permet d'immatriculer le titulaire du compte.
- La clé RIB qui permet de vérifier la validité du RIB (Relevé d'Identité Bancaire) qui prend en considération les trois éléments indiqués précédemment.
- La domiciliation qui précise où se situe l'établissement bancaire.

Voici donc, pour illustration, un modèle de relevé d'identité bancaire (RIB).

| Code Banque | Code guichet | Numéro de compte | Clé RIB | Domiciliation        |
|-------------|--------------|------------------|---------|----------------------|
| 12345       | 12345        | 1234567891A      | 12      | Banque-ville -agence |

#### IBAN

|      |      |      |      |      |      |     |
|------|------|------|------|------|------|-----|
| FR00 | 1234 | 5123 | 4512 | 3456 | 7891 | A12 |
|------|------|------|------|------|------|-----|

Titulaire :

### 2. Informations du N° ICS

En parallèle de ce relevé d'identité bancaire, il y a donc le numéro créancier SEPA qui doit répondre à une norme. Ce dernier se décompose en quatre parties qui sont : le code pays, la clé de contrôle publique, le code d'activité du titulaire et le numéro national d'émetteur.

#### ICS - Identifiant Créancier SEPA

| FR            | XX                       | ZZZ  | 567891                           |
|---------------|--------------------------|--|----------------------------------|
| Code pays ISO | Clé de contrôle publique | Code Activité libre à disposition du créancier | Numéro National d'Émetteur (NNE) |
| 2 caractères  | 2 caractères             | 3 caractères                                   | 6 caractères                     |

Ces deux dernières informations, qui sont respectivement composées de trois et de six caractères vont permettre de vérifier si le numéro d'identifiant créancier SEPA est bien celui de la copropriété :

- pour cela, il faut tout d'abord vérifier que le **code d'activité** est bien compatible avec une activité de syndicat des copropriétaires et non de celui du syndicat. Ceci étant, dans la grande majorité des cas, ce champ n'est pas complété et laisse place à trois « **Z** » ;
- dans ce cas, il faudra donc contrôler que le **numéro NNE** (Numéro National d'Émetteur) correspond aux 6 derniers chiffres de l'IBAN du compte bancaire du syndicat des copropriétaires. En effet, ce dernier permet d'agrémenter les six caractères constituant l'identifiant créancier SEPA.

#### IBAN

|      |      |      |      |      |      |     |
|------|------|------|------|------|------|-----|
| FR00 | 1234 | 5123 | 4512 | 3456 | 7891 | A12 |
|------|------|------|------|------|------|-----|

#### ICS - Identifiant Créancier SEPA

| FR            | XX                       | ZZZ  | 567891                           |
|---------------|--------------------------|--|----------------------------------|
| Code pays ISO | Clé de contrôle publique | Code Activité libre à disposition du créancier | Numéro National d'Émetteur (NNE) |
| 2 caractères  | 2 caractères             | 3 caractères                                   | 6 caractères                     |

Si le numéro NNE ne correspond pas aux 6 derniers chiffres de l'IBAN du compte de la copropriété, cela signifie que le N° ICS n'est pas celui de la copropriété mais celui du syndicat. ■



## Conseil syndical : qui peut être candidat ? Quelles sont les règles à respecter ? Quelles sont les modalités de vote ?

### I. CONJOINTS, PACSÉS OU CONCUBINS : SONT-ILS TOUS ÉLIGIBLES AUX FONCTIONS DE CONSEILLERS SYNDICAUX ?

Il n'est pas rare qu'au cours de l'assemblée générale, se présentent à l'élection des membres du conseil syndical des personnes n'étant pas copropriétaires, mais ayant une relation de droit avec un copropriétaire.

Afin d'éviter des contestations éventuelles sur leur nomination, il est important de rappeler qui peut légalement être membre du conseil syndical pour ensuite revenir sur les modalités d'élection de ses membres.

Devant la recombinaison des ménages de plus en plus fréquente, la loi du 10 juillet 1965 a dû s'adapter pour ouvrir les possibilités de candidature au poste de conseiller syndical à des personnes autres que les copropriétaires.

Néanmoins, le législateur a voulu limiter de manière exhaustive les possibilités afin de s'assurer que les postulants aux fonctions de conseillers syndicaux ont des liens juridiques assez étroits avec les copropriétaires pour pouvoir défendre au mieux les intérêts de la copropriété.

#### 1. Une liste limitative des personnes pouvant postuler à la fonction de conseiller syndical

L'article 21, alinéa 8 de la loi du 10 juillet 1965 énumère de manière limitative les personnes éligibles au conseil syndical. Il est stipulé que « les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires (...) leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers ».

À la lecture de cet article, il apparaît clairement qu'au-delà des coproprié-

taires, représentants légaux et usufruitiers, les conjoints et les partenaires pacsés peuvent être eux aussi membres du conseil syndical même s'ils ne sont pas propriétaires d'un lot.

En revanche, le législateur a exclu de cette liste les concubins des copropriétaires, les locataires, le syndic et ses employés, les gardiens et employés d'immeuble.

#### 2. Un consentement exprès obligatoire

Si, lors de l'assemblée générale, la présence du copropriétaire, conjoint ou partenaire n'est pas exigée pour candidater au poste de conseiller syndical, son élection suppose toutefois qu'il ait préalablement exprimé un consentement exprès pour se présenter à cette élection. C'est ce qui résulte de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 26 octobre 2000 (n°2000/07252, Civ3 16 mars 2011 n°10-10.553).

Par conséquent, un mandat général de représentation à l'assemblée générale n'est pas suffisant.

Les conjoints ou pacsés pourront donc l'un ou l'autre être membre du conseil syndical et un copropriétaire ne peut pas, contre son gré ou à son insu, être élu membre du conseil syndical. Il existe donc deux cas possibles :

- soit le copropriétaire (son conjoint ou partenaire) est présent lors de l'assemblée générale et se déclare candidat ;
- soit le copropriétaire (son conjoint ou partenaire) est absent et il devra avoir établi un mandat exprès (par écrit) manifestant sa volonté de se porter candidat à l'élection des membres du conseil syndical.

Voyons à présent les modalités pour se présenter aux fonctions de conseiller syndical.



### II. LES MODALITÉS DE VOTE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

En plus de la question de savoir qui peut être légalement désigné, se pose parfois la question de savoir si deux personnes d'un même couple peuvent être désignées au sein du conseil syndical.

Pour y répondre, il faut distinguer trois principaux cas possibles.

#### 1. Seul l'un des conjoints ou pacsés est copropriétaire du (ou des) lot(s)

Si un seul des époux ou partenaires possède un lot et qu'il a donné mandat à l'autre pour le représenter à l'assemblée générale, celui-ci pourra être élu membre du conseil syndical selon les modalités rappelées au point I.2.

#### 2. Conjoints ou pacsés propriétaires d'un ou plusieurs lot(s)

Le régime de l'indivision devra s'appliquer si un ou plusieurs lot(s) de copropriété ont été acquis par les époux ou pacsés conjointement. Cette règle ne change pas, qu'ils aient opté pour le régime de biens communs ou de séparation de biens. Les indivisaires devront désigner un mandataire commun pour se faire représenter à l'assemblée générale. C'est ce dernier qui sera convoqué et qui votera lors de l'assemblée générale (article 23, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965). Généralement, un des deux époux se fait connaître auprès du syndic pour représenter le lot.

Ainsi, même si le couple est propriétaire de plusieurs lots, seul un des deux conjoints ou pacsés pourra participer au vote de l'assemblée générale et se présenter à l'élection du conseil syndical.

### 3. Conjoint ou pacsé étant propriétaire individuel de différents lots.

Dans le cas où des conjoints ou pacsés sont chacun propriétaire individuel de lots distincts au sein d'une même copropriété (**exemple** : Madame A est propriétaire de l'appartement A et son conjoint d'un box ou de l'appartement B), ils peuvent l'un et l'autre poser leur candidature pour être membre du conseil syndical.

Cette règle n'est pas clairement définie par la loi, mais résulte d'une réponse ministérielle (réponse

ministérielle 27 janvier 2009 n°24604).

### Un vote différencié pour chaque postulant aux fonctions de conseiller syndical

De façon générale, chaque personne qui souhaite être élue aux fonctions de conseiller syndical doit faire l'objet d'une élection individuelle.

Autrement dit, il n'est pas question (normalement) de voter en bloc un conseil syndical de X membres, même s'il s'agit d'un « **renouvellement** ».

À ce titre, chaque candidature doit faire l'objet d'une question et d'une résolution impliquant un vote spécifique pour chaque candidat.

Toutefois, la jurisprudence considère que les membres du conseil syndical peuvent être élus en une seule question si le nombre de candidats est

égal au nombre de sièges à pourvoir (selon le nombre visé au règlement de copropriété ou décidé préalablement en assemblée générale). C'est ce que précise l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 7 mai 2003 n°2001/18208.

Si tel n'est pas le cas, il est de fait obligatoire de procéder à des votes individuels.

Le conseil syndical ne sera définitivement constitué qu'à partir du moment où tous les postes ont été pourvus. Ainsi, si certains postes n'ont pu être attribués, soit faute de candidats soit par défaut d'obtention de la majorité nécessaire par les candidats, il faut normalement recourir à la procédure de désignation judiciaire prévue au dernier alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. ■

## Les honoraires de syndic pour le recouvrement des impayés

**L**a facturation d'honoraires de syndic relatifs au recouvrement des impayés est un sujet sensible en copropriété pour lequel les préconisations évoluent régulièrement.

Il est sensible parce que les copropriétaires qui paient normalement leurs charges refusent de payer plus de charges à cause des copropriétaires qui ne paient pas ce qu'il leur est demandé.

Il évolue parce que lorsque la loi est muette, la jurisprudence peut être changeante.

Il est précisé que cet article ne traite pas des autres frais liés au recouvrement que sont notamment les honoraires d'avocat, les honoraires d'huissier ou les frais d'expertise.

### I. QUE DIT LA LOI ?

L'article 10-1 a) de la loi du 10 juillet 1965 d'ordre public, prévoit que sont imputables au seul copropriétaire concerné « *les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur* ».

Comme beaucoup de lois, celle-ci ne fait pas exception au fait que chacun peut interpréter le texte à son avan-

tage. Les syndicats ont vu le mot « **notamment** » ce qui permettrait selon eux de facturer tous les honoraires qu'ils estiment « **nécessaires** » tandis que l'ARC n'a vu nulle mention d'honoraires de syndic (hors **une** mise en demeure et **une** relance) et considère que les actions de recouvrement sont comprises dans les honoraires forfaitaires des syndicats, comme cela a été d'ailleurs confirmé par certains juges.

### II. QUE DISAIT LA RÉGLEMENTATION (AVANT LE CONTRAT TYPE) ?

L'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif

aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels, connu sous le nom de « **arrêté NOVELLI** », ne disait... rien du tout à ce sujet.

### III. QUE DIT LA JURISPRUDENCE ?

La cour d'appel de Paris a toujours fait une très stricte application de la loi, refusant tout honoraire de syndic en dehors de la première mise en demeure et d'une relance unique, tandis que celle de Versailles estimait que les frais de recouvrement pouvaient être considérés comme nécessaires « **s'ils sortaient de la gestion courante du syndic** » et qu'ils traduisaient des « **diligences**

### **réelles, inhabituelles et nécessaires** ».

Autrement dit, ces cours d'appels ont estimé, comme l'ARC d'ailleurs, qu'un syndic n'a pas à facturer à un copropriétaire débiteur des relances, des frais de dossier, des frais de suivi, des frais de mise à l'huissier, des frais de mise à l'avocat, etc., correspondant à ses missions courantes de recouvrement.

## **IV. QU'A DIT LA COUR DE CASSATION ?**

Le 19 juin 2013, la Cour de cassation a pris position, pour la première fois, sur les honoraires de syndic en matière de recouvrement (Cass. 1<sup>ère</sup> ch. civ. 19 juin 2013 n° 12-19405). Il s'agissait d'examiner le recours partiel contre l'arrêt de la cour d'appel de Grenoble qui avait validé plusieurs dispositions dans les contrats de syndic tout en ayant jugé abusives bon nombre d'entre elles (CA Grenoble,

1<sup>ère</sup> ch. civ, 5 mars 2012, n° 07-03725).

La Cour de cassation a retenu en particulier que « *l'arrêt du 19 mars 2010 [dit arrêté « **Novelli** »] ne classe pas dans les prestations de gestion courante le recouvrement des charges impayées* » et qu'en conséquence le syndic pouvait prévoir de classer dans son contrat en tant que prestations particulières les « **relances** », les « *injonctions de payer* » et la « *rémunération d'une inscription du privilège immobilier spécial en cas de mutation de lots* ».

**La Cour de cassation n'ayant pas été saisie d'un pourvoi contre la décision de la cour d'appel** de Grenoble qui avait jugé abusive la facturation de « *remise de dossier à l'huissier ou à l'avocat [...] dès lors que le contrat stipule également que l'action en justice (suivi de procédure) relève des prestations variables* », cette décision est définitive.

En revanche, la Cour de cassation a refusé de dire si les honoraires de

recouvrement étaient facturables au syndicat des copropriétaires ou au copropriétaire défaillant, renvoyant à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, jugé « *surabondant* » dans ses motivations.

Autrement dit, la Cour de cassation a retenu que la facturation de **certaines honoraires** de recouvrement par le syndic était licite, s'ils étaient clairement prévus au contrat de syndic, mais elle n'a pas dit qui devait les payer.

## **V. QU'A DIT L'ARC ?**

Si la Cour de cassation a validé certains honoraires de syndic pour le recouvrement des impayés, l'ARC s'est alors demandé lesquels pouvaient être facturés au seul copropriétaire défaillant et lesquels devaient être supportés par le syndicat des copropriétaires, sachant que, bien entendu, seuls les honoraires prévus au contrat de syndic pouvaient exister.

Ce tableau synthétisait les éléments disponibles après la décision de la Cour de cassation :

| Honoraires et frais     | Imputation     | Observations de l'ARC   |
|-------------------------|----------------|---|
| Mise en demeure         | Copropriétaire | La loi parle de mise en demeure au singulier, ce qui exclut les mises en demeure à répétition.  |
| Relance                 | Copropriétaire | Une seule relance peut-être envisagée <b>après</b> la mise en demeure, avant l'engagement des poursuites par exemple, la loi parlant de relance au singulier.   |
|                         | Syndicat       | Toute relance avant la mise en demeure ne peut pas être facturée au copropriétaire, les relances systématiques prévues au contrat de syndic après la mise en demeure ne sont jamais jugées nécessaires par les tribunaux.                         |
| Ouverture de dossier    |                | Honoraires ne correspondant à rien.   |
| Suivi de procédure      | Syndicat       | Application du contrat de syndic, si ces honoraires sont justifiés au cas par cas (suivis forfaitaires à refuser).  |
| Injonction de payer     | Syndicat       | Application du contrat de syndic.   |
| Remise dossier huissier |                | Abusif si des honoraires de suivi de procédure sont prévus.   |
| Remise dossier avocat   |                | Abusif si des honoraires de suivi de procédure sont prévus.   |
| Prise d'hypothèque      | Copropriétaire | Application du contrat de syndic.   |
| Lettre comminatoire     | Copropriétaire | C'est une mise en demeure onéreuse par avocat, à éviter sauf accord du conseil syndical en fonction des particularités locales, pouvant alors être considérée comme <b>la</b> relance après mise en demeure et avant l'engagement des poursuites. |
| Plan d'apurement        |                | Ces frais ne sont pas nécessaires et sont hors contentieux.   |
| Sous-traitance          |                | Refuser toute sous-traitance par avocat ou par officine de recouvrement des tâches du syndic.   |

## VI. QUE FONT LES SYNDICS ?

Comme à leur habitude, les syndicats ont continué à faire comme ils le faisaient auparavant. Les pratiques sont d'ailleurs très variables d'un cabinet à l'autre, certains étant des champions de la facturation à tout va tandis que d'autres se contentent de facturations quasi-symboliques.

Si ces derniers doivent être regardés comme de bons syndicats, les premiers sont en plus assez retors : leurs facturations sont en règle générale comptabilisées directement sur le compte du copropriétaire, de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas dans les charges de la copropriété : ainsi personne ne sait ce que fait vraiment le syndic, sauf à consulter le grand livre dans le détail.

Lorsqu'un jugement est rendu, ces mêmes syndicats présentent alors le total des frais rejetés par le juge,

mélangés le plus souvent aux condamnations annexes (art. 700 du Code de procédure civile, dépens, dommages-et-intérêts, intérêts de retard), comme une « décision » du juge réduite à une ligne comptable, du genre : « *jugement XXX du xx/xx/xxxx : tel montant à payer* ».

Ainsi, les honoraires abusifs rejetés à juste titre par le juge sont-ils payés en toute opacité par l'ensemble des copropriétaires.

Naturellement, l'ARC s'insurge contre ce genre de pratiques et aide ses adhérents à les refuser.

## VII. LE COUP DE THÉÂTRE DU CONTRAT TYPE

Le décret 2015-342 du 26 mars 2015, applicable aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1<sup>er</sup> juillet

2015, a été annexé au décret du 17 mars 1967 pour en souligner l'importance et surtout le caractère obligatoire de l'ensemble de ses dispositions.

Il s'agit du contrat type que tout syndic doit désormais respecter en cas de nouvelle désignation ou de renouvellement de son contrat.

En matière d'honoraires pour le recouvrement des impayés des copropriétaires, on peut parler de coup de théâtre, car, pour la première fois, un texte réglementaire vient préciser qui doit payer quoi.

Ainsi, les frais de recouvrement sont prévus à l'article 9.1 du contrat type comme étant imputables au seul copropriétaire concerné en ces termes :

| Prestations  | Détails  | Tarifification |
|--|--|----------------|
| 9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a) de la loi du 10 juillet 1965) | Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;<br>Relance après mise en demeure ;<br>Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;<br>Frais de constitution d'hypothèque ;<br>Frais de mainlevée d'hypothèque ;<br>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;<br>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;<br>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles). |                |

Rappelant que seuls ces honoraires peuvent être facturés par un syndic à un copropriétaire défaillant, l'ARC doit apporter quelques précisions :

| Honoraires et frais   | Observations de l'ARC   |
|---|---|
| Mise en demeure   | Le décret parle de mise en demeure au singulier, ce qui exclut les mises en demeure à répétition.   |
| Relance après mise en demeure   | Une seule relance peut-être envisagée <b>après</b> la mise en demeure, avant l'engagement des poursuites par exemple, le décret parlant de relance au singulier.  |
| Protocole d'accord  | Le décret introduit cet acte sous seing privé comme étant nécessaire au recouvrement.   |
| Constitution d'hypothèque   | Le décret légitime les honoraires pour constituer l'hypothèque.   |
| Mainlevée d'hypothèque  | Le décret légitime les honoraires pour lever l'hypothèque.  |
| Injonction de payer   | Une <b>injonction de payer</b> est une procédure simplifiée pour obtenir une ordonnance condamnant le copropriétaire à payer ce qu'il doit. Il s'agit de déposer un dossier au tribunal. Le syndic peut réclamer des honoraires uniquement s'il dépose lui-même cette injonction.<br>À ne pas confondre avec le commandement de payer qui est un acte délivré par huissier pour signifier au copropriétaire le montant de sa dette et qui n'est pas prévu dans la liste des actions pouvant générer des honoraires de syndic. |
| Constitution d'un dossier à l'auxiliaire de justice (huissier) et/ou Suivi du dossier transmis à l'avocat | Il est remarqué qu'il n'est pas prévu le suivi d'un dossier transmis à un huissier tandis qu'il n'est pas prévu de constituer un dossier pour un avocat.<br>De toute façon, il est précisé dans les deux cas que les honoraires ne sont possibles qu'en cas de <b>diligences exceptionnelles</b> ce qui apporte une dimension très restrictive à ces deux prestations.  |



Si les premiers items ne posent pas de problèmes particuliers d'interprétation, les hypothèques et les dossiers confiés à des huissiers et/ou avocats méritent quelques commentaires.

### a. Hypothèques

Il est important de noter que la constitution d'une hypothèque permet de facturer des honoraires tandis que le dossier remis à l'huissier pour la délivrance d'un commandement de payer ne le permet pas.

Rappelons que pour prendre une hypothèque, il fallait préalablement adresser un commandement de payer délivré par un huissier selon la rédaction de l'article 64 du décret du 17 mars 1967 en vigueur lors de la parution du décret relatif au contrat type. Les rédacteurs du contrat type ont donc certainement cherché à éviter une double rémunération du syndic.

Cependant, cette obligation de passer par un huissier pour adresser une mise en demeure avant la prise d'hypothèque (un commandement de payer) a disparu le 24 octobre 2015 par les dispositions du décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

#### En conclusion

Un syndic ne peut pas facturer d'honoraires pour faire adresser un commandement de payer par huissier, le commandement de payer n'étant par ailleurs plus obligatoire pour prendre une hypothèque. Le syndic ne peut facturer des honoraires que quand il prend une hypothèque.

La levée de l'hypothèque (amiable ou judiciaire) permet aussi de facturer des honoraires.

### b. Diligences exceptionnelles

La réglementation a introduit une notion limitative : un dossier remis à un huissier et/ou le suivi d'un dossier confié à un avocat ne peut pas générer d'honoraires en règle générale.



Ce n'est qu'en cas de **diligences exceptionnelles** que le syndic pourra facturer des honoraires. De quoi s'agit-il ?

La cour d'appel de Versailles avait déjà émis une définition : il fallait des diligences « **réelles, inhabituelles et nécessaires** ».

Il n'existe pas de liste de diligences exceptionnelles. Il convient donc de se calquer sur la définition de la cour d'appel de Versailles, et de rechercher le caractère inhabituel des dossiers concernés.

On peut ainsi penser raisonnablement au recouvrement de créances impayées :

- anciennes et n'ayant fait l'objet d'aucun recouvrement par un ou plusieurs syndics prédécesseurs ;
- dans le cadre d'une succession vacante sans héritier identifié ;
- avec un copropriétaire (ou plusieurs) domicilié(s) à l'étranger ;
- avec un copropriétaire couvert par l'immunité diplomatique.

Il s'agit d'une liste non limitative, mais qui donne la mesure de ce qui peut être considéré comme « exceptionnel ».

### c. Dérives impossibles

Même si certains juristes estiment qu'il s'agit d'un non-sens, l'article 9 du contrat type précise, avant le détail des prestations visées au point 9-1, que « *le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre* ».

Autrement dit, le syndic ne peut pas facturer au syndicat des copropriétaires quelque honoraire que ce soit au titre du recouvrement des impayés des copropriétaires.

Cela a deux conséquences importantes :

- le syndic ne peut pas facturer des honoraires en plus de ceux qui sont réglementés, tels que la délivrance d'un commandement de payer, le suivi d'un dossier confié à un huissier ou encore la constitution d'un dossier pour un avocat ;
- dans le cas où les honoraires privés prévus à son contrat étaient rejetés par un juge (car jugés abusifs), le syndic ne pourrait pas les

imputer dans les charges de la copropriété.

## d. Comptabilisation

Il n'empêche que les honoraires légitimes du syndic, mis à la seule charge du copropriétaire concerné, vont être payés par la trésorerie du syndicat dans l'attente du paiement effectif par ce copropriétaire, ce qui peut parfois prendre beaucoup de temps.

Il faut donc faire apparaître cet engagement en comptabilité, sachant que c'est le seul moyen pour comptabiliser la totalité des honoraires d'un

syndic sur un exercice, exigence réglementaire pour en informer l'assemblée générale (article 11-II-2° du décret du 17 mars 1967).

C'est pourquoi l'engagement doit être constaté au crédit du compte du syndic et au débit d'un compte de charges puis le paiement débite le compte du syndic et crédite le compte de banque. Il convient ensuite de répartir cette charge en créditant le compte de charges et en débitant le compte du copropriétaire concerné, qui *in fine* aura à payer cette somme. ■

## En conclusion

Après des années d'incertitudes profitant aux syndics peu scrupuleux, la réglementation en vigueur depuis le 2 juillet 2015 limite fortement les honoraires du syndic en matière de recouvrement des impayés des copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires ne peut plus se voir facturer des honoraires à ce propos.

Le syndicat aura toujours à payer les honoraires d'avocat et d'huissier (pour les dépens, c'est-à-dire pour les assignations et significations) ainsi que les frais d'expertise éventuelle.

## Pour en savoir +

[www.arc-copro.com/61eh](http://www.arc-copro.com/61eh)  
[www.arc-copro.com/bt7w](http://www.arc-copro.com/bt7w)

## Les règles à connaître pour installer un système de vidéoprotection dans une copropriété

De plus en plus de copropriétés sont intéressées à installer dans les parties communes un équipement de vidéoprotection. Cette situation s'explique principalement par l'augmentation importante des cambriolages dans les logements et des vols ou vandalismes dans les parkings ou les halls d'entrée.

Néanmoins, pour que ce système puisse valablement être utilisé, il est important que le syndicat des copropriétaires respecte des impératifs légaux et administratifs.

C'est ainsi qu'au-delà du respect des dispositions de la loi sur la copro-

priété, il est nécessaire de respecter non seulement les exigences prévues dans la loi du 6 janvier 1978, dite loi « **Informatique et Libertés** » et d'autre part la loi du 14 mars 2011 dite « **LOPPSI 2** ».

Il est à noter que le terme de vidéosurveillance communément utilisé a été remplacé par celui de la « **vidéo-protection** » par la loi LOPPSI 2 dans son article 17.

Nous allons donc, dans un premier temps, rappeler les impératifs légaux et administratifs pour pouvoir déposer dans les copropriétés une vidéoprotection pour ensuite préciser

les caractéristiques à retenir pour choisir utilement la société qui installera ce dispositif.

## I. OBLIGATIONS LÉGALES ET ADMINISTRATIVES POUR L'INSTALLATION D'UN SYSTÈME DE VIDÉOPROTECTION DANS LES COPROPRIÉTÉS

Avant même d'aborder les impératifs administratifs, il est important de rappeler comment se décide légalement l'installation d'un système de vidéoprotection dans une copropriété.

## A. Vote obligatoire du syndicat des copropriétaires pour équiper l'immeuble d'une vidéoprotection

L'installation d'une vidéoprotection dans une copropriété suppose un consentement préalable des copropriétaires qui doit être acquis au cours d'une assemblée générale.

C'est ce qui résulte d'une décision de la cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 (n°09/08895), qui a considéré que le recours à la vidéoprotection ne saurait être qualifié d'administration courante et ne relève pas d'un caractère d'urgence de telle sorte que le syndic ne peut pas s'affranchir du vote du syndicat pour la mettre en place.

Cette ligne directrice a été confirmée par un arrêt de la Cour de cassation du 12 avril 2016 n°15-81487.

Le vote des copropriétaires en assemblée générale pour installer la vidéoprotection est donc indispensable, et ce même si un copropriétaire souhaite l'installer à partir de son lot privatif à partir du moment où elle intervient sur les parties communes.

En effet, la Cour de cassation a considéré à plusieurs reprises « que ce système de vidéosurveillance constituait un trouble manifestement illicite, justifiant que soit ordonné sa dépose dès lors qu'elle compromet de manière intolérable les droits détenus par chacun des copropriétaires dans leur libre exercice de leurs droits sur les parties communes ».

La loi du 13 juillet 2006 dite ENL précise que les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens sont soumis à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 qui nécessite la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Cependant, si la majorité requise n'est pas réunie, il est possible d'utiliser la passerelle de l'article 25-1 de la même loi. Le cas échéant, la résolution pourra être votée à la majorité de l'article 24 qui se veut moins contraignante puisqu'il suffira d'obtenir la majorité des voix exprimées des copropriétaires.

Quant à la répartition des coûts liés à son achat, son installation, sa maintenance ou encore sa consommation électrique, il n'existe pas de texte législatif de jurisprudence précisant si l'installation d'une vidéoprotection relève du critère de l'utilité ou bien de la répartition en charges communes générales.

Néanmoins, la cour d'appel de Paris a jugé dans une décision en date du 15 janvier 2004 (n°2003/12119) que l'installation d'un système de vidéoprotection, même limité aux places de stationnement, bénéficie à l'ensemble des copropriétaires de la résidence. Ce système entre bien dans le cadre de la sécurité générale de l'ensemble immobilier et est ainsi considéré comme une **charge commune générale** à l'ensemble des copropriétaires.

En revanche, on peut considérer que si l'installation de la vidéoprotection ne sert exclusivement qu'un bâtiment, sans intéresser de manière directe ou indirecte les autres copropriétaires, dans ce cas c'est le critère de l'utilité qui devra être retenu.

Après avoir indiqué les exigences en matière de droit des copropriétés relatives à la vidéoprotection, précisons les impératifs administratifs.

## B. Respect des modalités administratives

La particularité de l'installation de la vidéoprotection est qu'elle filme des personnes extérieures à la copropriété. Le vote en assemblée générale n'est donc pas suffisant pour rendre opposable aux tiers ce type d'équipement.

Il est donc nécessaire de respecter des impératifs administratifs et légaux, à défaut desquels, au-delà du fait que la responsabilité du syndicat des copropriétaires pourra être engagée, les images filmées ne pourront être utilisées à l'encontre de la personne filmée qui aurait commis une infraction. C'est ainsi qu'une double obligation pèse sur le syndicat des copropriétaires.

Le syndicat doit d'une part se manifester auprès de la **CNIL**, et d'autre part informer les passants de l'existence d'un dispositif de vidéoprotection sur la résidence.

- La déclaration auprès de la CNIL est nécessaire uniquement si les images sont enregistrées ou si elles « permettent d'identifier, directement ou indirectement, des personnes physiques ».

En effet, comme l'a précisé le Conseil d'État dans un avis du 24 mai 2011, les dispositifs de vidéoprotection ne doivent être soumis à la CNIL, **préalablement à leur installation, que** si les traitements automatisés ou les fichiers dans lesquels les images sont utilisées, sont organisés de manière à permettre, par eux-mêmes, l'identification des personnes physiques.

Dans ce cas, la déclaration doit être effectuée au nom du syndicat des copropriétaires et non au nom du syndic de copropriété.

- L'information à fournir aux personnes extérieures à l'immeuble doit prendre la forme d'une affiche comportant non seulement un pictogramme représentant une caméra, mais aussi



**Non,**  
cette information  
n'est pas suffisante !



**Oui**



une information sur les modalités concrètes d'exercice de leur droit d'accès aux enregistrements visuels les concernant.

Ces renseignements doivent être affichés en permanence et ils doivent être compréhensibles de tous. Cette obligation s'impose à toutes les copropriétés, et en particulier celles recevant du public (commerces, professions libérales, etc.).

Voici un lien permettant d'effectuer la déclaration de votre dispositif de vidéoprotection (dans un lieu non ouvert au public) à la CNIL : <https://www.cnil.fr/fr/videosurveillance-comment-declarer>.

De plus, lorsque le système permet la « **captation et l'enregistrement d'images** » dans des lieux ouverts au public, la copropriété devra impérativement obtenir une **autorisation** délivrée par le Préfet, après réception de **l'avis consultatif** de la commission départementale de vidéoprotection présidée par un magistrat (article L.251-4 du Code de la Sécurité Intérieure).

À titre d'illustration, cette autorisation peut concerner une copropriété avec un hall d'entrée sans digicode ni interphone, rendant son accès libre à tous.

## II. SPÉCIFICITÉS DE L'INSTALLATION D'UN SYSTÈME DE VIDÉOSURVEILLANCE

Après avoir présenté les différents impératifs légaux et administratifs, il est nécessaire de s'interroger sur les personnes pouvant accéder aux enregistrements ainsi qu'au choix du matériel.

### A. Qui peut accéder aux images filmées ou enregistrées ?

Même dans le cas où le syndicat des copropriétaires a respecté les exigences légales et administratives, l'accès aux images n'est pas pour autant libre. C'est ce que rappelle la cour d'appel de Montpellier dans une décision en date du 18 février 2009 (n°08/02552) qui a retenu la « *négligence fautive* » du syndic qui avait laissé à un copropriétaire le soin de



gérer le système de vidéoprotection auquel il avait un accès libre.

Il appartient au syndicat des copropriétaires, lors de l'assemblée générale votant l'installation de ce système, de déterminer les personnes compétentes pour visualiser les images. Exemples : le président du conseil syndical, le gardien ou le gestionnaire d'immeuble.

De manière générale, la vidéoprotection n'est pas installée pour surveiller en temps réel les parties communes de la copropriété.

En revanche, lorsque « *des circonstances faisant redouter la commission d'atteinte aux biens ou aux personnes* », une convention peut être conclue entre le Préfet, le Maire et le syndicat de copropriétaires pour que soit transmis de manière occasionnelle et en temps réel à la Police et à la Gendarmerie des images enregistrées. Cette disposition résulte de l'article L.126-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Cette convention est conclue pour une durée d'un an renouvelable par reconduction expresse.

Elle précise les conditions et les modalités de transfert des images. L'existence de ce système de vidéosurveillance et la probabilité de transmission des images doivent être affichés sur place (cf. page 27).

### B. Comment bien choisir son matériel ?

Décider d'installer un système de vidéosurveillance est une étape, choisir le dispositif en est une autre. Les fabricants de systèmes de vidéoprotection sont nombreux et n'apportent pas forcément de conseils sur les modèles adéquats pour filmer dans les parties communes d'immeubles en copropriété.

Le choix de la caméra va être fonction des besoins du syndicat de copropriétaires. Ce dernier doit donc déterminer quel type de caméra sera le plus adapté à ses besoins et à la configuration des lieux à sécuriser.

Voici une liste non exhaustive d'éléments à prendre en considération lors de l'investissement dans des infrastructures de surveillance :

| Captation de l'image   |
|--|
| • Angle de vision  |
| • Caméra motorisée ou fixe   |
| • Résolution des images : haute ou basse définition                          |
| • Caméras utilisables en intérieur et/ou en extérieur                        |
| • Caméra filaire via un câble Ethernet ou caméra Wi-Fi                       |
| • Utilisation de jour comme de nuit (caméra infrarouge)                      |
| • Accès à distance <i>via</i> un ordinateur ou un smartphone                 |
| • Distance de captation des images   |
| • Captation optique et audio   |
| • Enregistrement en continu, par plages horaires ou à détecteur de mouvement |

| Support de stockage                               |
|---|
| • Enregistrement sur un ordinateur                |
| • Enregistrement local (carte mémoire ou clé USB) |
| • Enregistrement sur disque dur                   |
| • Enregistrement sur un serveur                   |



### Caméra intelligente

- Détection de présence
- Identification biométrique
- Reconnaissance faciale
- Reconnaissance de véhicules

Par ailleurs, il est important de vérifier si l'installateur est titulaire de la certification AFNOR CNPP. En effet, si cela n'a aucun intérêt lorsqu'une vidéoprotection est installée dans une copropriété fermée, cela peut en revanche être intéressant lorsqu'il est nécessaire d'obtenir une autorisation préfectorale dans le cas d'une copropriété ouverte.

Et pour cause, une telle certification permet d'alléger le dossier de demande d'autorisation adressé au préfet. La certification n'est pas obli-

gatoire, mais elle reste un gage de qualité technique. Un arrêté du 5 janvier 2011 a fixé les conditions de certification des installations de systèmes de vidéoprotection.

Ainsi, si le syndicat de copropriétaires choisit un installateur certifié, ce dernier lui fournira une attestation préalable de conformité à joindre au document CERFA dans lequel il s'engage à réaliser une installation conforme aux normes techniques définies par l'arrêté du 3 août 2007.

À défaut de certification, l'installateur devra compléter le questionnaire technique annexé à la notice associée au CERFA qui permettra aux services de la préfecture de vérifier la conformité des installations envisagées aux normes posées par l'arrêté de 2007.

### C. Quelle alternative ?

Pour finir, rappelons qu'à défaut d'installer une vraie caméra, le syndicat des copropriétaires peut envisager de mettre en place une **caméra factice** qui peut être dissuasive.

Cette dernière ne nécessitera aucune autorisation, déclaration ou information particulière. Pour autant, pour plus de réalisme il est conseillé d'apposer une pancarte ou un autocollant dissuasif indiquant l'existence d'un dispositif de vidéosurveillance même si celui-ci est factice.

Il ne faudra pas oublier de changer les piles de la caméra factice si la lumière fait partie du concept ! ■

## JURISPRUDENCE - JURISPRUDENCE - JURISPRUDENCE

### Conséquence du non-respect des obligations relatives au compte séparé

Un arrêt de la Cour de Cassation du 12 mai 2016 a jugé que le contrat de syndic ne pouvait être annulé au motif que le syndic a fait transiter sur son compte bancaire (global) des sommes appartenant au syndicat de copropriétaires, alors que celui-ci disposait d'un compte séparé.

#### Nos commentaires

Cette décision concerne une affaire qui date de novembre 2010. Elle a donc été jugée au regard des textes légaux en vigueur au moment de cette affaire. Il s'agit en l'occurrence de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relatif au compte séparé.

Ainsi, avant la modification introduite par la loi ALUR (2014), l'article 18 disposait : « *Le syndic est chargé (...) - d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. (...) La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation* ».

La nullité du mandat ne concernait donc que la première obligation mentionnée dans le texte (partie en gras ci-dessus).

Or, depuis la loi ALUR, les dispositions de l'article 18 ont été modifiées, et celui-ci dispose désormais : « *le syndic est chargé (...) - d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. (...) Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout*

*autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation* ».

Ainsi, la version modifiée de l'article 18 conditionne désormais la validité du mandat de syndic au respect, dans un délai de trois mois suivant sa désignation, de l'ensemble des obligations liées au compte bancaire séparé, à savoir :

- l'ouverture du compte séparé (sauf dérogation accordée par l'assemblée générale) ;
- le versement des sommes par le syndic sur ce compte sans délai ;
- le fait que le compte ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion ou de compensation avec un autre compte ;
- le fait que les intérêts éventuels produits par le compte sont acquis au syndicat de copropriétaires.

Les dispositions ayant évolué depuis l'affaire jugée, l'arrêt de la Cour de cassation est donc désuet. Désormais le syndic qui déposerait les fonds du syndicat de copropriétaires sur son compte bancaire pourrait voir son contrat annulé judiciairement.

À ce sujet voir sur notre site internet notre actualité du 12 juillet 2016 : [www.arc-copro.com/sq9w](http://www.arc-copro.com/sq9w).

**Références** : arrêt Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile du 12 mai 2016. Numéro 15-12575.

## Les lots non desservis par le chauffage doivent-ils participer aux charges de chauffage qui bénéficient aux parties communes ?

### I. Les faits

Un immeuble comprend des lots « *logements* » raccordés au chauffage collectif et des lots « *chambres de service* » non raccordés et non raccordables au dit chauffage. La loge du gardien et le hall sont également chauffés collectivement.

Dans ce contexte, la clause du règlement de copropriété (qui date de 1953) retient comme clef de répartition des charges chauffage, les **tantièmes de copropriété**, c'est-à-dire que l'ensemble des lots précités composant le syndicat participe à cette dépense, y compris les « *chambres de service* » pourtant non desservies par le chauffage.

Face à ce constat, une assemblée générale (2004) tente de corriger cette anomalie en faisant adopter une grille de chauffage basée sur la « *surface de chauffe* » des radiateurs situés dans les parties privatives « *logements* », ce qui exclut alors les « *chambres de services* » mais de ce fait exclut également les radiateurs situés dans les parties communes chauffées et constituées par la loge et le hall.

Une action en nullité de cette décision est alors engagée par un copropriétaire qui conteste l'absence d'utilité du chauffage pour les « *chambres de service* » compte tenu du fait que des parties communes sont chauffées et bénéficient à tous les lots.

### II. Sur la notion d'utilité

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, en son premier alinéa, précise que les charges d'élément d'équipement commun et les services collectifs doivent être répartis en fonction du critère de l'utilité.

Cet article d'ordre public selon l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 devrait s'imposer face à une clause du règlement illicite.

#### 1. Méthode de calcul

Cependant, le critère de l'utilité n'est pas défini par la loi, de sorte que les tribunaux ont été amenés à dégager et à retenir des méthodes de calcul selon les éléments d'équipement concernés (ascenseur, tapis d'escalier, chauffage) ou les services concernés.

Par exemple dans le cadre de « *charges chauffage* », plusieurs méthodes ont été jugées comme légales et non contraires à l'article 10 de la loi :

- répartition au prorata de la surface des éléments chauffants (Cass, 3<sup>ème</sup> ch, 8 février 1977) ;
- répartition au prorata du volume chauffé (Cass, 3<sup>ème</sup> ch, 9 juin 1993) ;
- et même répartition **selon les tantièmes de copropriété** (Cass, 3<sup>ème</sup> ch, 28 mars 2006).

En fait, la Cour de cassation laisse aux juges le soin de vérifier dans les faits si cette méthode est bien conforme au critère de l'utilité.

**En l'occurrence**, la répartition des charges chauffage selon les tantièmes de copropriété par le règlement de copropriété ne répond pas à ce critère dans ce cas puisque certains lots ne sont pas alimentés par cet équipement. La grille de charge a donc été réputée non écrite par le juge.

La situation ne serait pas la même si l'ensemble des lots composant le syndicat se trouvaient alimentés (ce qui est rarement le cas en présence de caves), les tantièmes de copropriété intégrant à la fois la consistance (dont la hauteur sous plafond) et la superficie. Une telle clause pourrait alors être jugée comme valable et conforme à l'article 10.

#### 2. Utilité objective

Par ailleurs, il est de jurisprudence constante que la notion d'utilité doit s'entendre **objectivement** et non réellement, à savoir,

un copropriétaire est tenu de participer aux charges d'éléments d'équipement commun ou services collectifs dès lors que son lot a la possibilité objective d'en bénéficier.

L'exemple est plus parlant pour des charges d'ascenseur :

Soit une grille de charge ascenseur, conforme, les lots du rez-de-chaussée n'ont aucune utilité (objective et réelle) de l'ascenseur. A contrario, un lot situé au 1<sup>er</sup> étage dispose d'une utilité objective, peu importe si les occupants préfèrent emprunter l'escalier en lieu et place de l'ascenseur. Le lot du 1<sup>er</sup> étage dans ce cas devra participer aux frais d'ascenseur, avec bien sûr, des tantièmes pondérés compte tenu de l'étage.

**En l'occurrence**, dans l'affaire qui nous intéresse, le règlement de copropriété impute des charges chauffage aux lots chambres de services alors même qu'elles ne sont pas chauffées et qu'elles ne peuvent l'être selon l'expert. Ces chambres n'ont donc aucune utilité du chauffage, ni objectivement, ni réellement, ni même dans le temps (incapacité technique).

### II. Il faut faire la distinction entre parties communes et parties privatives

L'assemblée générale du 7 juin 2004, ayant conscience que le critère des tantièmes de charges était à la limite de la légalité, a décidé de retenir comme critère de répartition charges chauffage la surface de chauffe.

Cette méthode répond plus objectivement au critère de l'utilité posé par le premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, puisqu'elle prend en compte d'une part, les lots desservis par le chauffage et d'autre part, leur superficie et leur volume (cf. hauteur sous plafond).

Ainsi dans cette situation, les chambres de service non raccordées (et non raccordables selon l'expert) ne se voyaient pas attribuer de quote-part de charges.

Le critère retenu répondait donc mieux au critère de l'utilité. La cour d'appel de Paris, par son jugement, opère une nuance entre parties privatives et parties communes. Ainsi, même si elle a jugé que la clause du règlement de copropriété, qui imputait une quote-part de charges chauffage aux lots non alimentés (chambre de service) en retenant les tantièmes de copropriété, est réputée non écrite, elle rappelle que ces mêmes lots doivent cependant contribuer dès lors que certaines parties communes sont chauffées (loge et hall d'entrée) et bénéficient à **TOUS** les lots.

La cour d'appel a donc également condamné cette nouvelle clef de répartition en invalidant la décision d'assemblée et en retenant que, même si les chambres de service (parties privatives) ne bénéficiaient pas de chauffage, elles devaient y participer au titre du chauffage des parties communes.

### IV. Conclusion

Ainsi, ce n'est pas la méthode qui est déclarée illégale (surface de chauffe) mais bien le fait que celle-ci crée un déséquilibre entre les copropriétaires.

Et selon l'expert mandaté par le juge, celui-ci valide la grille de charges telle que votée en assemblée, mais pour les seules parties privatives. Il énonce qu'il conviendra d'en créer une seconde prenant en compte les parties communes et intégrant de ce chef les chambres de service qui contribueront alors aux charges chauffage parties communes.

L'assemblée devra se prononcer sur cette nouvelle grille, sur la base du travail d'un expert et procéder à la publication au fichier immobilier afin qu'elle soit opposable à tous, copropriétaires et tiers.

**Référence du texte :** cour d'appel de Paris, pôle 4, 2<sup>ème</sup> Ch, n° 11/13740, 16 décembre 2015

## Individualisation des frais de chauffage Quelles obligations ? Quel choix ?

L'individualisation des frais de chauffage est une idée qui bénéficie d'un *a priori* attrayant, mais qui est en réalité une solution souvent injuste et coûteuse. Elle est source de nombreux problèmes, que nous dénonçons régulièrement dans notre revue trimestrielle ou sur notre site Internet.

Nous attendions donc avec impatience la sortie des textes réglementaires relatifs à l'obligation d'individualisation, parus tardivement au journal officiel, le 31 mai 2016. Nous vous en avons informés immédiatement sur notre site internet ([www.arc-copro.com/qx5f](http://www.arc-copro.com/qx5f)), et dans notre revue de juillet (numéro 113, page 7). Nous avons également consacré un dossier très complet sur notre site Internet au mois de juin (dossier du moins de juin N° 2 [www.arc-copro.com/jh3u](http://www.arc-copro.com/jh3u)). Nous vous préparons un nouveau guide sur ce sujet qui sortira à l'occasion de notre Salon indépendant de la Copropriété des 19 et 20 octobre, au cours duquel nous aborderons ces questions dans le cadre de conférences et d'ateliers.

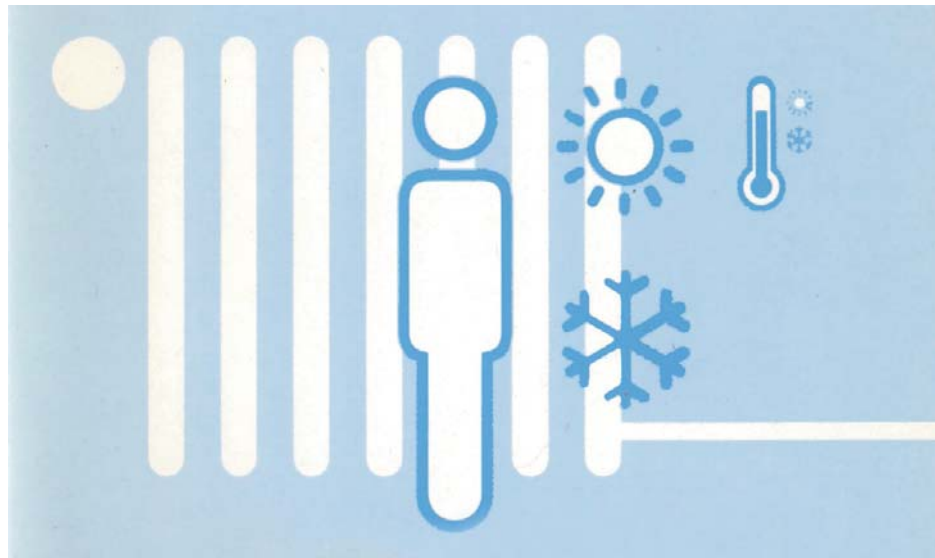
Voici en résumé des informations qui vont intéresser les copropriétaires d'immeubles équipés de chauffage collectif.

L'individualisation des frais de chauffage concerne - évidemment - uniquement **les immeubles en chauffage collectif**. Cependant, comme on va le voir dans la suite de l'article, l'individualisation concerne peu de copropriétés, car il existe de **nombreuses causes d'exonération** que nous allons passer en revue.

### I. IMPOSSIBILITÉS TECHNIQUES

Dans de nombreux immeubles, différentes raisons techniques rendent impossible l'individualisation des frais de chauffage :

- ▶ **Plancher chauffant** : en effet, le plancher d'un copropriétaire est généralement le plafond d'un autre, et on ne sait pas techniquement comment déterminer quelle quantité de chaleur va dans le logement supérieur, et quelle quantité va dans le logement inférieur. L'individualisation des frais de chauffage n'est donc pas possible dans cette configuration.
- ▶ **Émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série)** : dans ces installations, il est impossible de régler la chaleur distribuée dans les logements (en pratique, il n'y a pas de robinets de radiateurs, car un robinet couperait aussi les radiateurs des voisins !).
- ▶ **Systèmes de chauffage à air chaud** : il n'existe tout simplement pas de systèmes de comptage adapté.
- ▶ **Émetteurs de chauffage fonctionnant à la vapeur** : dans de très rares installations, le fluide qui circule dans vos radiateurs n'est pas de l'eau chaude, mais de la vapeur, ce qui empêche l'occupant de régler ses radiateurs (**attention** : il ne faut pas confondre ce système avec les réseaux de chaleur urbains, dont certains



transportent de la vapeur dans les canalisations de la ville jusque dans votre sous-station, la chaleur de la vapeur étant ensuite transmise au réseau de chauffage de l'immeuble par un échangeur).

- ▶ **Batteries ou tubes à ailettes, convecteurs à eau chaude, ventilo-convecteurs** : dans ces configurations également, il n'existe pas de systèmes de comptage adapté, sauf si le système de distribution du chauffage est en série (ce que nous allons voir dans la prochaine partie de notre article).

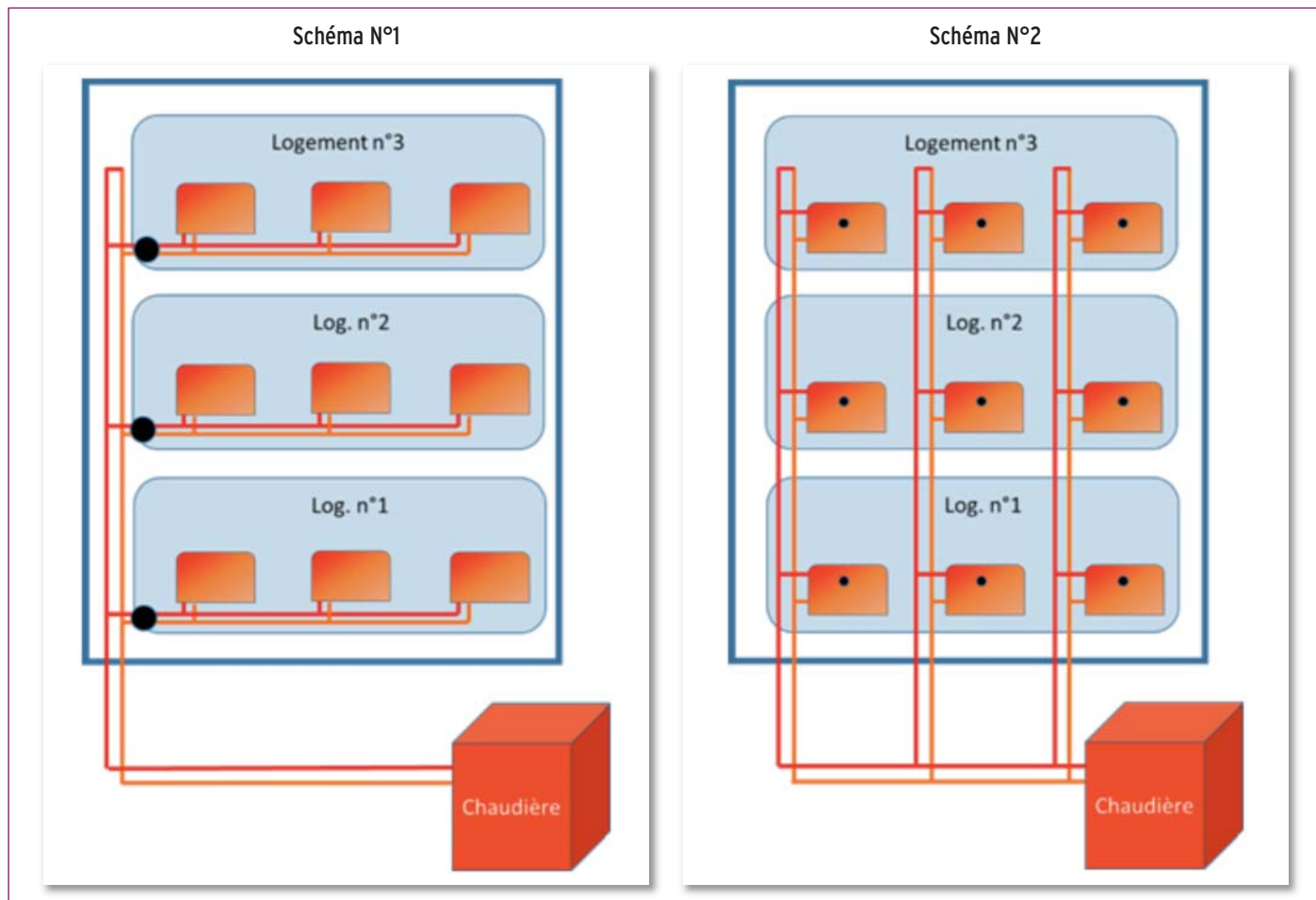
Si vous pensez être soumis à une de ces exonérations sans toutefois en être certain, n'hésitez pas à le vérifier avec votre chauffagiste.

## II. IMMEUBLES DANS LESQUELS IL N'EST PAS POSSIBLE DE COMPTER LA QUANTITÉ DE CHALEUR

À la lecture du texte du décret et de l'arrêté datés du 30 mai 2016, il est clair que l'obligation d'individualiser ne concerne que les immeubles dans lesquels il est possible de **mesurer** la quantité de chaleur fournie à chaque lot

principal, ce qui signifie que cela ne concerne que les immeubles dans lesquels il est possible d'installer des « **compteurs d'énergie thermique** » (cf. schéma N°1).

Mais dans les réseaux de chauffage relativement anciens, cela n'est pas possible. L'obligation d'individualisation **ne concerne donc pas** la configuration de réseau de chauffage correspondant au schéma N°2.



Ainsi, si votre immeuble a été construit avant les années 1990, il est très probable qu'il ne soit pas concerné par cette obligation.

Avec ce type d'installation (schéma N°2), vous n'êtes pas soumis à l'obligation d'individualisation. Mais, si vous souhaitez malgré tout individualiser, il faudra, après avoir procédé aux préalables indispensables préconisés par l'ARC, (cf. point III) vous équiper de « **répartiteurs** », qui sont des dispositifs différents et bien moins précis que les compteurs d'énergie.

Soyez vigilant, de nombreux syndic désinforment les copropriétaires ! Si vous avez voté l'individualisation des frais de chauffage en ayant été « **manipulés** » par votre syndic ou par un prestataire vous laissant croire à une fausse obligation, n'hésitez pas à faire appel à notre service juridique.

Retrouvez des informations plus précises sur ces aspects dans notre dossier n°2 du mois de juin ([www.arc-copro.com/jh3u](http://www.arc-copro.com/jh3u)).

## III. SI JE SUIS CONCERNÉ, QUE DOIS-JE FAIRE ?

L'obligation d'installer des **compteurs d'énergie** (et non pas des répartiteurs, qu'aucune réglementation n'impose) s'appliquera à partir des **échéances** suivantes :

- Si la consommation en chauffage de l'immeuble est supérieure à 150 kWh /m<sup>2</sup>SHAB /an, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le **31 mars 2017**.
- Si la consommation en chauffage de l'immeuble est comprise entre 120 kWh /m<sup>2</sup>SHAB /an et 150 kWh /m<sup>2</sup>SHAB /an, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le **31 décembre 2017**.
- Si la consommation en chauffage de l'immeuble est inférieure à 120 kWh /m<sup>2</sup>SHAB /an, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le **31 décembre 2019**.

Pour savoir comment calculer votre consommation de chauffage, vous pourrez vous reporter à la méthode de calcul présentée dans notre futur guide sur les répartiteurs disponible lors de notre *Salon indépendant de la*



*copropriété* des 19 et 20 octobre (cf. page 11 de cette même revue).

Avant l'individualisation, il est impératif de procéder à plusieurs travaux de chauffage, **a minima** :

- L'installation de **robinets thermostatiques** : obligation réglementaire en cas d'individualisation.
- Le **désembouage** : forte recommandation technique, pour éviter que vos robinets thermostatiques, qui sont des équipements très fragiles, ne cassent au bout de 2 à 3 ans...
- **L'équilibrage** : forte recommandation, pour que la chaleur se répartisse mieux dans les logements, et que l'individualisation soit moins injuste.

Il peut également être intéressant de demander au prestataire qu'il fournisse une grille de coefficients de répartition bien construite pour atténuer les déséquilibres entre logements (le logement du pignon nord va consommer de fait plus que le logement à mi-hauteur orienté plein sud).

Pensez également à **négoier votre contrat d'individualisation**. Le dernier contrat d'ISTA que nous avons étudié est rempli de clauses abusives (consultez notre site internet pour en savoir plus). Ce n'est pas parce que vous êtes contraints d'individualiser que vous êtes contraint de signer un contrat défavorable à la copropriété.

Nous reviendrons sur ces sujets lors d'une conférence à notre Salon du 19 et 20 octobre. ■

Pour en savoir



◀ [www.arc-copro.com/je3y](http://www.arc-copro.com/je3y)

[www.arc-copro.com/24ex](http://www.arc-copro.com/24ex) ▶



## Syndics bénévoles : Comment compléter l'état daté en toute simplicité ?

Dans le cadre d'une vente en copropriété, juste avant la signature définitive de cette vente, le syndic reçoit un questionnaire de notaire.

Le syndic n'est pas dans l'obligation de répondre à la totalité du questionnaire, mais uniquement à la partie relative à la situation financière du cédant (vendeur), ainsi qu'aux obligations futures de l'acquéreur : c'est le « **célèbre** » **état daté** !

### Nos conseils aux syndics bénévoles :

Contentez-vous de compléter la partie du questionnaire consacrée à **l'état daté**.

Pour les autres questions du notaire : soit n'y répondez pas, soit barrez les questions trop compliquées que vous ne maîtrisez pas.

### I. QU'EST-CE QU'UN ÉTAT DATÉ ?

L'état daté est **demandé par le notaire** afin qu'il puisse établir l'un des actes visés à l'article 4 du décret du

17 mars 1967 (acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution d'un droit réel sur ce lot).

À la demande du notaire, il est **renseigné par le syndic**, pour le compte du syndicat.

Le syndic peut également recevoir cette demande de la part du copropriétaire vendeur qui sera alors tenu de transmettre l'état daté lui-même à son notaire. Cela permet au vendeur de disposer des informations communiquées par le syndic qui impacteront la vente de son lot.

L'état daté a en effet pour finalité de **clarifier la situation entre le vendeur et l'acquéreur, entre eux et vis-à-vis du syndicat**.

Il informe sur :

- les sommes restant dues au syndicat, par le vendeur (charges impayées principalement) ;
- les sommes dues par le syndicat au vendeur (avances, par exemple) ;
- les sommes que pourra avoir à payer l'acquéreur (avances, provisions non encore exigibles).

## Nos conseils aux syndicats bénévoles

Soyez vigilant !

L'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précise que l'état daté doit avoir « **moins d'un mois de date** ». Passé ce délai, il devra être actualisé.

## II. SUR QUELLES INFORMATIONS RENSEIGNE-T-IL ?

Le contenu de l'état daté est défini par l'**article 5 du décret du 17 mars 1967** : « *Le syndic (...) adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.* »

L'état daté est composé de différentes parties, trois précisément :

- ▶ **Première partie : État des sommes dues par le copropriétaire vendeur au syndicat.**
- ▶ **Deuxième partie : État des sommes dues par le syndicat au copropriétaire vendeur**
- ▶ **Troisième partie : État des sommes que devra reconstituer et/ou payer le copropriétaire acquéreur dès la notification de la vente**

### 1. Première partie : État des sommes dues par le copropriétaire vendeur au syndicat

On y retrouve principalement :

- **les provisions exigibles dans le cadre du budget prévisionnel** (exemple : pour un état daté établi le 20 avril N, si l'appel de fonds du 1<sup>er</sup> avril N n'est pas réglé, il sera inscrit ici) ;
- **les provisions exigibles dans le cadre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel**, au regard des décisions d'assemblée générale prises pour le vote de travaux, ou autres décisions ayant fait l'objet d'un calendrier d'appels de fonds ;
- **les charges impayées sur les exercices antérieurs** (tant au titre du budget prévisionnel qu'au titre des appels de fonds pour travaux ou autres décisions votées en assemblée générale) ;
- **les sommes devenues exigibles du fait de la vente** (pour lesquelles le copropriétaire aurait demandé à bénéficier d'un étalement sur une période de 10 ans) ;
- **les avances exigibles** : avance de trésorerie, provisions spéciales prévues par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, alinéa 6, avances représentant un emprunt (avance de solidarité par exemple) ;
- **les autres sommes exigibles du fait de la vente** (liées à un prêt ou à une condamnation) ;
- **les honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement de l'état daté** (si prévus dans le cadre du contrat type).

### 2. Deuxième partie : État des sommes dues par le syndicat au copropriétaire vendeur

Il s'agit principalement des « **avances** », c'est-à-dire des sommes non affectées au lot et remboursables au vendeur (avance de trésorerie ou provisions spéciales pour travaux à venir).

#### À SAVOIR

Il se peut que vous ayez assigné le copropriétaire vendeur selon l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et que celui-ci ait été condamné au paiement des provisions du budget prévisionnel non encore appelées. Dans ce cas, il faut également indiquer les provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours, qui ont été rendues exigibles au titre de la déchéance du terme de l'article 19-2.

Enfin le syndic a la possibilité d'indiquer le **montant créditeur de la répartition sur l'exercice antérieur** si la vente a lieu après l'approbation des comptes.

### 3. Troisième partie : État des sommes que devra reconstituer et/ou payer le copropriétaire acquéreur dès la notification de la vente

En résumé, le syndic indique dans cette dernière partie, les charges, avance de trésorerie, fonds travaux, provisions dont l'exigibilité est à venir (par exemple, si une campagne travaux a été votée, mais que tous les appels de fonds n'ont pas été appelés en totalité).

L'acheteur aura ainsi la possibilité d'anticiper les charges à venir et si besoin de négocier avec le vendeur le prix de vente en fonction du montant annoncé (s'il découvre par exemple l'importance des appels travaux à venir).

Plus précisément, ces sommes correspondent :

- **À la reconstitution des avances**

Il faut simplement reprendre les informations qui figurent sous la 2<sup>e</sup> partie de cet état daté :

- **Aux provisions non encore exigibles au titre du budget prévisionnel et dans les dépenses exceptionnelles votées non comprises dans le budget prévisionnel**

Cela consiste à reporter les sommes des appels de fonds dont la date d'exigibilité n'est pas acquise à la date de l'établissement de l'état daté.

Cette troisième partie est constituée d'une annexe qui se décompose en deux points :

- le montant des charges courantes et exceptionnelles sur les deux derniers exercices ;
- l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndic est impliqué (procédures en recouvrement des charges, celles engagées par le syndicat à l'encontre d'un tiers, ou celles engagées par un tiers à l'encontre du syndicat).

**Vous voulez en savoir plus pour compléter simplement un état daté ?**



Rendez-vous sur notre site internet à l'adresse suivante : [www.arc-copro.com/tshr](http://www.arc-copro.com/tshr), un dossier complet vous **explique en détail comment compléter l'état daté et les points sur lesquels être vigilant.**

La présentation d'une formation est également accessible sur le portail de l'adhérent, rubrique « **événements de l'ARC** », « **Troisièmes rencontres** » des syndicats bénévoles.

Cette formation explique, **à l'aide d'un exemple précis**, la manière de compléter votre état daté en toute simplicité.

**ASSURARC ET VOUS...**

**CIDRE : Mesdames et Messieurs les assureurs agissez !**

Mesdames, Messieurs les assureurs, Il y a quelques années (entre 2010 et 2013, le temps passe si vite!), vous nous aviez dit que vous envisagiez de moderniser la convention CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours en dégâts des eaux), gravée dans le marbre depuis si longtemps (30-40 ans pour l'essentiel de son contenu) et notamment son fameux plafond qui était de 10.000 francs HT en 1980 et aujourd'hui 1.600 € HT).

Étaient annoncées des modifications de toutes natures, administratives (simplifications des démarches entre vous), « **financières** » (les plafonds d'interventions des uns et des autres), voire essentielles comme qui paie quoi (les parkings flottants, etc.).

Vous pouviez même faire des économies sur les honoraires des experts en évitant d'en envoyer deux pour la même mission (avec des délais d'indemnisation plus courts), en allégeant et améliorant vos processus de gestion et de paiement, de recours entre vous ...

Mais voilà tout est bloqué depuis plusieurs années (2012 ?) quand certains ont commencé à calculer ce que cela allait leur coûter.

Comprenez bien ! Jusque-là et donc encore aujourd'hui puisque rien n'a été modifié, les assureurs des copropriétés (peu nombreux, ils n'aiment pas cela) jonglent pour essayer de gagner un peu d'argent quand ils n'en perdent pas. Ceux qui assurent les appartements, eux, sont les grands bénéficiaires. Il semblerait donc que ceux qui n'assurent que des habitations et peu ou pas d'immeubles (plutôt le monde mutualiste) auraient, avec les nouvelles règles envisagées, gagné moins de « **sous** », les obligeant à majorer leurs tarifs. Quant à ceux

qui assurent immeubles et habitations, ces nouvelles règles auraient amélioré leur résultat sur le risque immeuble, mais détérioré celui du risque habitation. Il est fort probable que nous aurions alors assisté à une augmentation de leur part des cotisations habitation et probablement une stagnation de celles des assurances de copropriété (c'est ce que l'on peut penser). Au final, c'est toujours les copropriétaires qui auraient payé plus, moins d'augmentation des primes d'assurance immeuble dans vos charges, mais des majorations sur les avis d'échéances « **assurance habitation personnelle** ». Il est d'ailleurs probable que les augmentations individuelles auraient été supérieures au fil du temps à celles des contrats des immeubles dans la situation actuelle.

**Peut-être est-ce finalement bien de ne rien avoir modifié ?**

Il y aurait cependant plusieurs choses à faire mesdames et messieurs des assurances :

- être plus transparents ;
- être plus simples dans vos raisonnements et agissements ;
- éviter de faire payer ceux qui ne sont pas responsables de la survenance du sinistre.

Vos assurés copropriétaires comprendraient mieux ce qui se passe et n'auraient pas l'impression désagréable de se « **faire avoir** » en permanence.

Allez ! Un petit effort et beaucoup de pédagogie. **Cela devrait être plus facile maintenant puisque le monde de l'assurance mutualiste (GEMA) et celui de l'assurance traditionnelle (FFSA) se sont unis au sein d'un même organisme depuis le début de l'été (la Fédération Française de l'Assurance, FFA).**

Un ARCEMI qui vous veut du bien ! ■



## Quels sont les contrats d'entretien obligatoires dans une copropriété ?



**QUESTION :** « Notre copropriété de 8 étages comprend plusieurs équipements techniques : ascenseurs, VMC, ventilation parking, pompe de relevage dans le parking, BAES (blocs autonomes d'éclairage de sécurité), extincteurs, colonne sèche. Quels sont ceux qui nécessitent obligatoirement un contrat de maintenance ? ».



**RÉPONSE :** Voici, équipement par équipement, la réglementation applicable et les obligations. Il n'est pas traité ici le cas particulier des IGH (immeubles grande hauteur) faisant l'objet de réglementations spécifiques.

### I. Liste non exhaustive d'équipements nécessitant un contrat de maintenance obligatoire et textes de référence :

#### 1. Ascenseur

- Texte : Code de la construction et de l'habitation (CCH), articles L125-2-2 à L125-2-4.
- Périodicité de contrôle d'entretien courant, *a minima* toutes les 6 semaines.

Ce contrat est complété par un contrôle quinquennal (article R. 125-2-4 du CCH).

#### 2. Porte automatique de garage

- Texte : CCH, articles R125-5.
- Périodicité de contrôle d'entretien courant : 2 contrôles annuels.

#### 3. Chaufferie

Contrat obligatoire dès que la puissance est égale ou supérieure à 70 Kw.

- Textes : Code de l'environnement, articles R224-41-4 à R224-41-9 et arrêté du 15 septembre 2009.
- Périodicité de contrôle : à chaque remise en marche et suivant contrat (environ tous les 3 mois) pendant la période de chauffe.

#### 4. VMC Gaz (ventilation mécanique contrôlée avec extraction des gaz brûlés).

Obligation d'équiper chaque logement d'un système DSC (dispositif de sécurité collective).

- Textes : CCH, article R 131-33 et arrêté du 30 mai 1989.
- Périodicité de contrôle : annuelle.

#### 5. Extincteurs

- Textes
  - a) Dans les parkings : arrêté relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation du 31 janvier 1986 : articles 95 et 96.
  - b) En chaufferie fioul ou gaz : arrêté du 21 mars 1968 et du 23 juin 1978.
  - c) En machinerie d'ascenseur : Code du travail, article R 233-28. L'obligation pèse sur l'employeur/ascensoriste, il convient de vérifier qu'elle est remplie.
- Périodicité de contrôle : annuelle, article 101 de l'arrêté incendie.

#### 6. BAES/H\* (bloc autonome d'éclairage de sécurité ou habitation) :

Certains BAES sont auto testables (SATI, système automatique de test intégré), il suffit de vérifier si l'indicateur « panne » est allumé. Cela peut être fait par le personnel du syndicat, mais il doit être formé à cet effet (article 103 de l'arrêté du 3 janvier 1986).

- Texte : arrêté du 31 janvier 1986, article 27 (habitation) et 94 (parking).
- Périodicité de contrôle : annuelle (article 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986).

#### 7. Systèmes de désenfumage\*

- Texte : arrêté du 31 janvier 1986, article 33 (habitation) et 89 (parking).
- Périodicité de contrôle : annuelle, article 101 de l'arrêté incendie.

#### 8. Colonnes sèches\*

- Texte : arrêté incendie du 31 janvier 1986, article 98 et norme NF-S-61758 et NF-S-61759.
- Périodicité de contrôle : annuelle (article 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986).

(\* ) Pour les BAES/H, les colonnes sèches et les systèmes de désenfumage, ceux-ci sont obligatoires en fonction : de la date du permis de construire, du nombre d'étages et de la composition de l'immeuble.

### II. Contrats facultatifs

#### 1. Pompe de relevage

- Eau d'exhaure (eau de ruissellement, dans les sous-sols) : prévoir au moins une visite annuelle.
- Toutes eaux (du fait d'un niveau de collecte des eaux « chargées » situé en dessous du réseau public), il est alors impératif d'assurer une bonne évacuation de ces eaux : 2 pompes en alternance sont recommandées. Prévoir des visites de contrôle périodiques.

#### 2. VMC classique (simple flux)

- Assure le renouvellement d'air afin d'éviter les problèmes de condensation et de moisissures. Prévoir au moins une visite annuelle.

#### 3. Étanchéité des toitures-terrasses

- L'objectif est d'enlever toute végétation parasite naissante et autres objets pouvant endommager l'étanchéité, ainsi que de vérifier l'état des relevés d'étanchéité et autre ouvrage de protection.

La périodicité est fonction de l'environnement (arboré ou non), à prévoir tous les ans, voire plus espacé.

#### 4. Contrôle d'accès immeuble

- Sauf à ce que le bon fonctionnement de cet équipement soit indispensable et nécessite une intervention très rapide, ce contrat n'a pas d'utilité.

#### 5. Dératissage / désourisage / désinsectisation

- Si, pour le premier (dératissage), des traitements réguliers sont imposés par certaines communes, ils peuvent être assurés par le personnel du contrat d'entretien des parties communes. Il n'a que peu d'utilité à souscrire par ailleurs un contrat spécifique. Il en est de même pour la désinsectisation.

#### 6. Contrôle et entretien de la plomberie des parties privatives

- Ce type de contrat est possible pour un immeuble en mono propriété (location), mais difficilement réalisable en copropriété.



## Comment gérer les produits financiers ?



**QUESTION :** « Depuis que nous avons obtenu l'ouverture d'un compte bancaire séparé, nous avons également obtenu du syndic qu'il place la trésorerie disponible. Se pose désormais pour nous la question de savoir comment gérer les intérêts produits par l'argent placé cette année. Merci par avance de votre éclairage ».



**RÉPONSE :** Les produits financiers acquis par le syndicat sur le placement de ses disponibilités financières se constatent généralement en fin d'année. En effet, pour la plupart des produits de placement à court terme, sans risque pour le capital investi, les intérêts sont versés le 31 décembre de chaque année.

C'est à cette date qu'ils doivent donc être comptabilisés. Les extraits de comptes bancaires de placements et les rapprochements bancaires afférents permettent au conseil syndical de vérifier la teneur et l'ampleur de ces produits financiers.

La constatation des produits financiers est une opération prévue par l'arrêté du 14 mars 2005 : il s'agit de créditer le compte 716 « *Produits financiers* » et de débiter le compte 502 « *Fonds placés - Autre compte* ». Dans le cas d'un compte de dépôts à terme (DAT) recevant une trésorerie pour une durée précise d'indisponibilité (3 mois, 6 mois, 1 an...) le compte débité est le 501 « *Fonds placés - Compte à terme* ».

Dès lors, le syndicat se retrouve avec un produit en compte 716 correspondant à la trésorerie versée par l'établissement financier. Cette mécanique comptable de **constatation** ne dit rien sur l'**affectation** de ces flux. Cette affectation est du ressort de l'assemblée générale. C'est pourquoi, au moment de la décision d'assemblée générale relative à l'ouverture d'un compte épargne, une seconde décision doit impérativement être prévue concernant l'affectation des produits financiers acquis.

- Du côté de la trésorerie, l'argent peut rester sur le compte de placement et être ainsi capitalisé. Les intérêts acquis deviennent à leur tour des capitaux générateurs de produits financiers sur l'année suivante. C'est très souvent la décision qui est prise, car elle évite de transférer cette trésorerie tant qu'elle n'est pas utilisée pour l'achat de biens ou de services.
- Du côté de la contrepartie en produits (compte 716), ces flux ont vocation à être répartis lors de la régularisation des charges, ou bien à être transférés dans un compte de capitaux (classe 1) :
  - En cas de répartition, l'article 4 du décret du 14 mars 2015 pré-

voit que les produits financiers sont des sommes visées par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire des sommes liées aux travaux et opérations exceptionnelles. Ces sommes doivent être affectées par l'assemblée générale.

Dès lors, l'assemblée générale peut décider que ces produits entreront dans le compte de résultat de telle ou telle opération.

La décision la plus fréquente consiste à affecter ces flux en produits de l'article 14-1 (opérations courantes). Ils apparaissent alors en haut de l'annexe 2 et en déduction des charges courantes dans l'annexe 3 (notion de charges nettes après constatation des produits affectés). Le plus couramment, ils sont répartis en clé Charges communes générales, car il s'agit généralement de flux qui ont été appelés sur cette même clé de répartition (avance de réserve, fonds travaux...). Mais ils peuvent aussi avoir été acquis sur des placements spécifiques dont le capital était collecté (appels de fonds) ou dédié (indemnité d'assurance, subvention) à un bâtiment, à une chaufferie ou à un autre type d'équipement ressortissant d'une clé de répartition particulière. Dans ce cas, les produits financiers sont fléchés vers cette clé spécifique. Dans tous les cas, ils sont remboursés aux copropriétaires par ce type d'affectation et c'est la trésorerie courante qui est donc impactée par ce remboursement.

- En cas de transfert vers un compte de capitaux (débit du compte 716 / crédit de la classe 1) les flux ne sont pas remboursés aux copropriétaires, mais conservés par le syndicat au titre d'une provision ou d'une avance. Le plus souvent, ils abondent un compte déjà existant. La question de la clé de répartition, sur laquelle les quotes-parts revenant à chaque copropriétaire seront calculées, est tout aussi importante, car ce capital sera repris à un moment ou à un autre pour financer des dépenses ou pour être remboursé. Une erreur ou une négligence sur le choix de cette clé de répartition engendrerait des transferts de charges entre copropriétaires.

## La servitude de tour d'échelle



**QUESTION :** « Syndic bénévole, j'ai été contacté par le Syndic professionnel de l'immeuble voisin qui nous sollicite aux fins de pouvoir installer des échafaudages dans notre cour pour ravalier leur mûr pignon : il m'informe d'un usage de « tour d'échelle » qui nous oblige à accepter. De quoi s'agit-il ? Devons-nous accepter ? Quelles sont nos obligations exactes ? ».



**RÉPONSE :** En effet, il peut être nécessaire de passer par l'immeuble voisin pour réaliser certains travaux sur des ouvrages situés en limite de parcelle et dont le seul accès n'est possible que depuis la cour d'un des immeubles avoisinants.

Cette servitude dite de « *tour d'échelle* » ne relève pas de textes légaux ou règlementaires, mais est issue de la jurisprudence et, régulièrement, les tribunaux sont amenés à rappeler les critères de son application.

- il doit s'agir de travaux indispensables au maintien en bon état de l'immeuble ;
- ce doit être le seul accès possible pour pouvoir réaliser les travaux ;
- l'occupation doit être temporaire et les délais d'intervention les plus courts possible.

Ainsi, tout propriétaire qui refuserait l'accès et l'occupation de son terrain, alors que les conditions ci-dessus sont remplies, se verrait contraint par les tribunaux de permettre un accès et une occupation temporaire pour faire exécuter les travaux nécessaires

sur un bâtiment voisin (cour d'appel de Paris, 20/11/1997, 8ème chambre section B) ; (cour d'appel de Rennes, 26/03/2013 n°1106/726).

Attention ce droit jurisprudentiel n'est vrai que pour des immeubles existants. Il ne s'applique pas aux constructions neuves.

### Conseil de l'ARC

Que vous soyez sollicité ou que ce soit vous qui sollicitiez l'immeuble voisin, il sera opportun de convenir d'un contrat entre votre copropriété et celle de vos voisins afin de fixer :

- la nature exacte et la durée prévue des travaux envisagés ;
- les mesures de protection mises en œuvre pour préserver l'immeuble recevant les échafaudages et la remise en état éventuelle après démontage ;
- les coordonnées des sociétés intervenantes afin de pouvoir les contacter en cas de problème ;
- il est possible de demander, ou de proposer un dédommagement financier raisonnable pour le temps de l'occupation ;
- et bien sûr il est utile de faire un état des lieux contradictoire, avant et après les travaux, aux frais du demandeur.

## Comment maîtriser la distribution d'imprimés publicitaires au sein de votre copropriété grâce au système VIGIK ?



Beaucoup de responsables de copropriétés se plaignent de distributions non contrôlées d'imprimés publicitaires adressés ou non dans les boîtes aux lettres de leurs résidents.

Nous vous précisons ci-après les possibilités offertes par le dispositif VIGIK pour parvenir à maîtriser ces diffusions intempestives et bien souvent sans valeur ajoutée.

### Présentation du système VIGIK

Au préalable, il convient de préciser qu'un système de contrôle d'accès dit « VIGIK » comprend en fait deux niveaux de contrôle :

- le niveau VIGIK concernant uniquement le contrôle d'accès des distributeurs de courrier agréés par l'ARCEP, des distributeurs de gaz (GRDF) et d'électricité (ERDF), de l'opérateur de téléphonie (ORANGE), des distributeurs d'imprimés autorisés (voir les conditions ci-après) et des prestataires de service (ascensoriste, société de nettoyage, ...) autorisés par la copropriété ;
- le niveau « Résidents » concernant l'accès des résidents, des employés d'activités libérales ou de bureau travaillant dans la résidence.

Ces derniers bénéficient de solutions spécifiques mises en place par les fabricants de contrôles d'accès qui font coexister un système d'accès « résident » à côté du système VIGIK.

Pour tout problème relatif aux clés ou badges résidents, il faut s'adresser au syndic de l'immeuble qui doit pouvoir fournir ou indiquer une solution via le fabricant VIGIK retenu.

La liste des fabricants VIGIK est consultable sur le site VIGIK à l'adresse suivante [www.vigik.com](http://www.vigik.com). Ces fabricants sont aussi souvent des fabricants de contrôle d'accès « résidents ».

### Quels sont les distributeurs de courrier ou d'imprimés qui peuvent accéder aux copropriétés ?

Les distributeurs de courrier agréés pour intervenir en copropriété sont, soit des opérateurs de distribution du courrier agréés par l'ARCEP (La Poste et des opérateurs alternatifs), soit des distributeurs d'imprimés obligatoirement membres de l'Association

ADBAL (Autre Distribution en Boîtes aux Lettres) qui regroupe un grand nombre de professionnels de la distribution d'imprimés non adressés.

Pour les connaître, vous pouvez vous rendre sur le site internet à l'adresse suivante: <http://arc-copro.com/h2tx>

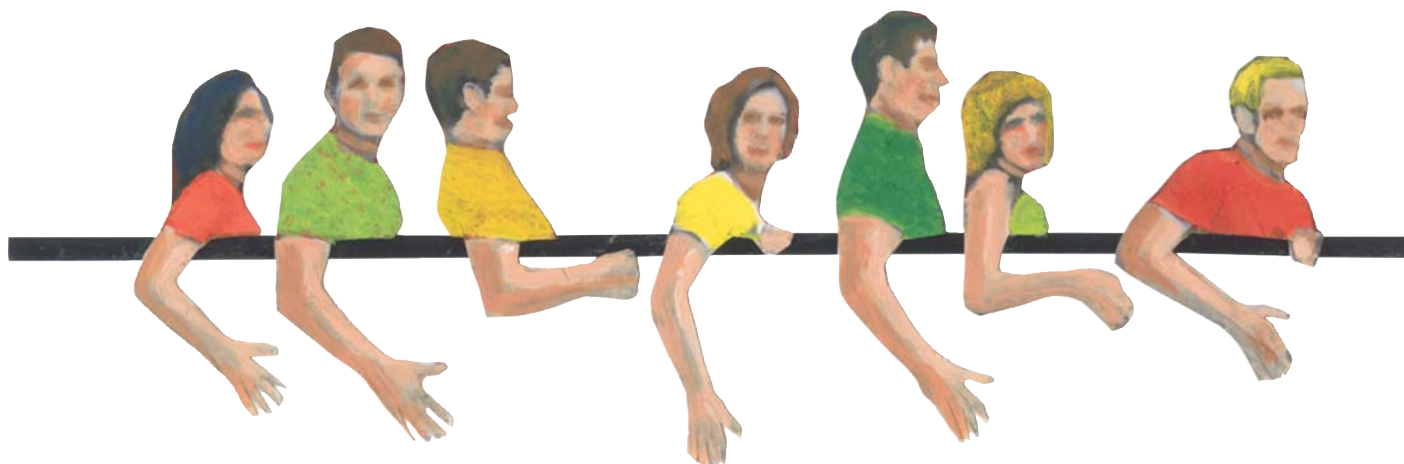
Leur appartenance volontaire à cette association leur offre la possibilité d'utiliser le système VIGIK, moyennant le respect d'un certain nombre de règles résumées dans la charte d'engagement à laquelle ils ont pleinement souscrit et consultable sur le site internet [www.vigik.com](http://www.vigik.com)

Cela inclut par exemple le fait de « ne pas distribuer de plis non adressés dans les boîtes aux lettres sur lesquelles est apposé un autocollant Stop Pub » ou encore que « les agents du distributeur dotés de badges VIGIK doivent être porteurs d'un signe visible identifiant l'entreprise qui les emploie et la qualité de membre de l'association "Autre Distribution en Boîtes aux Lettres" ».

La finalité de cette charte est de leur permettre d'exercer leur activité dans les meilleures conditions possibles, tant pour les résidents que pour eux-mêmes. Il ne faut pas hésiter à se rapprocher de ces distributeurs afin de recueillir le plus d'informations possibles sur le professionnel concerné, en relevant toute information le concernant et concernant l'entreprise pour laquelle il agit (n° d'identification, nom d'entreprise ...). Vous pourrez ainsi prendre directement contact avec la société concernée afin de lui faire connaître les troubles constatés.

Si vous souhaitez néanmoins que les distributeurs de publicité non adressée n'interviennent plus dans votre immeuble, il suffit de faire voter cette interdiction en assemblée générale à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui prescrit que « les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles doivent être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ».

**Recommandation de l'ARC :** pour toute demande de soutien ou de conseil sur ce dossier, bien vouloir adresser vos mails à la coopérative de l'ARC à l'adresse [coproservices@arc-copro.fr](mailto:coproservices@arc-copro.fr).



## Chauffage collectif : négocier le prix de l'énergie avec Copropriété-Services

Pour maîtriser ses charges de chauffage, il est possible - et vivement recommandé - de mettre en place des stratégies pour faire baisser les consommations : diminution des déperditions énergétiques (mise en œuvre de travaux d'isolation par exemple), optimisation des installations de production de chaleur, renégociation du contrat d'exploitation de chaufferie, etc.

Mais il est également possible - et tout aussi recommandé - d'agir directement sur le prix de revient de votre l'énergie en mettant en concurrence les différents fournisseurs. Trois possibilités s'offrent à vous :

- Vous pouvez bien sûr faire cela vous-même en négociant directement avec chaque fournisseur. Il y a toutefois peu de chances que vous obteniez les tarifs les plus avantageux car il faudrait solliciter chaque fournisseur.
- Vous pouvez accepter la proposition de votre syndic, car certains négocient des tarifs pour « leurs » copropriétés ; mais nous vous déconseillons cette option qui n'est jamais optimale du point de vue économique et qui vous rend captif de votre syndic (voir par exemple nos articles sur le contrat Foncia-Prowen : [www.arc-copro.com/3tnu](http://www.arc-copro.com/3tnu)).
- **Négocier en direct grâce aux plateformes d'appel d'offres mises en place par l'ARC, ce qui vous permettra d'obtenir les meilleurs tarifs, et cela aussi simplement que gratuitement !**

Voyons comment procéder grâce aux outils que nous avons développés pour vous au sein de Copropriété-Services.

### I. Vous êtes chauffés au gaz : utilisez « copro-gaz »

Pour négocier le meilleur prix efficacement et en toute sécurité, la meilleure solution reste d'utiliser la plateforme Copro-gaz. En quelques clics, vous pouvez mettre en concurrence de nombreux fournisseurs, et obtenir les meilleures offres disponibles sur le marché. Connectez-vous au portail de l'adhérent pour découvrir et utiliser Copro-gaz : [www.leportaildelarc.fr](http://www.leportaildelarc.fr).

**Remarque** : si vous avez un contrat P1 avec votre chauffagiste, c'est-à-dire si vous lui achetez directement votre gaz - ce que nous déconseillons depuis des années - nous vous invitons à mettre en concurrence les tarifs de votre contrat en suivant la méthode présentée dans notre dossier spécifique : [www.arc-copro.com/h8q1](http://www.arc-copro.com/h8q1).

### II. Vous êtes chauffés au fioul : appelez « Copropriété-Services »

Là encore, pour obtenir le meilleur prix il faut mettre en concurrence plusieurs fournisseurs. Comme pour le gaz, c'est quelque chose que vous pouvez réaliser vous-même. Mais pour vous faciliter la tâche et vous permettre d'obtenir le meilleur prix, Copropriété-Services, la coopérative technique de l'ARC, négocie quotidiennement le prix du

fioul auprès de plusieurs fournisseurs. Pour en bénéficier, appelez Copropriété-Services au **01 40 30 42 82**. Consultez également le site Copro-devis, accessible depuis le portail de l'adhérent sur [www.leportaildelarc.fr](http://www.leportaildelarc.fr) lequel vous trouverez l'historique des prix du fioul depuis 2008 : pratique pour savoir si votre fournisseur est compétitif ou non.

### III. Votre chauffage collectif utilise l'énergie électrique : utilisez COPRO-ÉLEC

Pour aider les copropriétés dotées d'un **chauffage électrique collectif** à renégocier leurs tarifs, l'ARC a mis en place Copro-élec. Conçu sur le même modèle que Copro-gaz, cette plateforme vous permet de mettre en concurrence très facilement les prix du gaz entre différents fournisseurs. Pour en bénéficier, connectez-vous au portail de, l'adhérent : [www.leportaildelarc.fr](http://www.leportaildelarc.fr).

### IV. Vous êtes chauffés par un réseau de chauffage urbain : renégociez et étudiez la possibilité d'un passage au gaz

Quand on est abonné à un réseau de chaleur, il n'est possible de renégocier que l'abonnement (plus précisément la « **puissance souscrite** » par la copropriété). Si des travaux d'économies d'énergie sont projetés dans votre copropriété, le décret n°2011-1984 du 28 décembre 2011 impose aux délégataires de baisser la puissance souscrite - à condition que les travaux permettent de réaliser plus de 20 % d'économies d'énergie.

Pour obtenir une diminution de la puissance souscrite, il faut justifier que la copropriété consomme moins que précédemment, à l'aide :

- soit d'une étude thermique réalisée selon la norme NF EN 12831 ;
- soit d'un enregistrement de la puissance réelle appelée par votre sous-station.

N'hésitez pas à consulter notre dossier spécifique pour davantage de précisions : [www.arc-copro.com/7qkw](http://www.arc-copro.com/7qkw) et à nous contacter en cas de blocage : les délégataires sont parfois réticents à diminuer votre abonnement.

Enfin, si les tarifs de votre réseau de chauffage urbain vous paraissent anormalement élevés, ou si le délégataire augmente brutalement les prix (à l'exemple de la CPCU à Paris - voir notre précédent bulletin), pensez à mettre en concurrence le chauffage urbain avec le gaz, très compétitif. Cela nécessite bien sûr de réaliser des travaux dans la sous-station, mais le jeu peut en valoir la chandelle. Pour estimer l'intérêt économique d'une telle solution, faites-vous assister d'un bureau d'études, si possible référencé sur copro-devis, la plateforme de référencement de Copropriété-Services.

## V. Nos derniers conseils

Quand on compare le prix de l'énergie proposé par différents fournisseurs, il est essentiel de **calculer le prix que vous paierez au final**, en incluant les nombreuses taxes qui s'appliquent.

Comparer le prix hors taxe ne suffit pas ! Il ne faut pas non plus se limiter au prix de la consommation d'énergie, mais

comptabiliser également les frais fixes d'abonnement. Ces frais fixes peuvent représenter une part très importante de la facture.

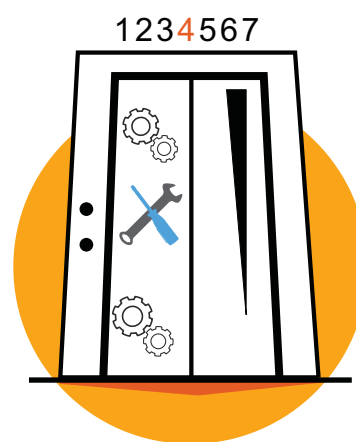
Si vous avez recueilli des offres de fournisseurs d'énergie pour des contrats de chauffage et que vous souhaitez obtenir des conseils sur l'analyse de ces offres, n'hésitez pas à solliciter le pôle « **chauffage, eau, rénovation** » de l'ARC : [www.arc-copro.com/ecih](http://www.arc-copro.com/ecih). ■

## Les Mardis Techniques de l'ARC La programmation du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016

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

Ces formations sont dispensées par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par l'ARC. Les supports de présentation power-point et/ou les vidéos présentés sont disponibles sur le site **Evènements de l'ARC** accessible à partir du Portail de l'Adhérent ([www.leportaildelarc.fr](http://www.leportaildelarc.fr)) et en cliquant sur l'icône « **Les Mardis Techniques de l'ARC** ».

Dans le prolongement des sessions organisées au cours du troisième trimestre 2016, l'ARC propose un programme de formation pour le quatrième trimestre 2016.



## Les Mardis Techniques

Les frais d'inscription sont de 10 € par séance de formation et de 45 € pour le package de cinq séances. Il convient de s'inscrire en envoyant un mail à [coproservices@arc-copro.fr](mailto:coproservices@arc-copro.fr) ou en téléphonant au **01 40 30 42 82**. Le règlement de votre participation est à faire sur place. ■

### LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2016

| Date                 | Thème   | Intervenant              | Durée | Horaires    | N° |
|----------------------|---|--------------------------|-------|-------------|----|
| <b>Octobre 2016</b>  |   |                          |       |             |    |
| 04/10/2016           | Imperméabilisation des façades                              | EMA                      | 3 h   | 14h30-17h30 | 5  |
| 11/10/2016           | Diagnostics électriques compteurs électriques LINKY         | ASE Technologies         | 3 h   | 14h30-17h30 | 6  |
| <b>Novembre 2016</b> |   |                          |       |             |    |
| 08/11/2016           | Assurance multirisques et Protection juridique              | CMO                      | 3 h   | 14h30-17h30 | 7  |
| 15/11/2016           | Suivi de l'exploitation de la chaufferie                    | SENOVA                   | 3 h   | 14h30-17h30 | 8  |
| 22/11/2016           | Dossier technique amiante et repérage amiante avant travaux | ARCALIA (Bureau Véritas) | 3 h   | 14h30-17h30 | 9  |
| 29/11/2016           | Certificats d'Économie d'Énergie                            | PRIMSENERGIE             | 3 h   | 14h30-17h30 | 10 |
| <b>Décembre 2016</b> |   |                          |       |             |    |
| 06/12/2016           | Diagnostic technique global (DTG)                           | SARETEC                  | 3 h   | 14h30-17h30 | 11 |
| 13/12/2016           | Fibre Optique   | ORANGE                   | 3 h   | 14h30-17h30 | 12 |



## Les permanences ou les consultations locales de l'ARC

**N**ous vous rappelons que l'ARC a mis à disposition de ses adhérents et non adhérents des permanences et /ou des consultations locales pour être au plus près de chez vous.

### OÙ TROUVER UNE PERMANENCE OU UNE CONSULTATION LOCALE PRÈS DE CHEZ VOUS ?

- ▶ **Nanterre 92** : permanence juridique accessible à tous et sans rendez-vous, tous les mercredis matin de 9h à 13h.

**Lieu** : 15 rues de la cote des Amandiers 92000 Nanterre (salle Joliot- Curie) au croisement de la rue Sadi Carnot proche de l'école élémentaire Julio Curie.

- ▶ **Boulogne 92** : consultation juridique sur rendez-vous tous les mercredis matin de 9h à 12h (réservée uniquement aux adhérents collectifs).

**Lieu** : 3 passage des Renault 92100 Boulogne Billancourt (à 50 m de l'Espace Forum). Contactez-nous au 01.40.30.12.82 pour prendre rendez-vous.

- ▶ **Saint-Denis 93** : permanence juridique sans rendez-vous tous les lundis après-midi de 14h à 17h, elle est accessible à tous.

**Lieu** : Maison de la vie associative 19 rue de la boulangerie 93200 Saint-Denis.

- ▶ **Créteil 94** : permanence juridique sans rendez-vous tous les jeudis après-midi de 14h à 18h. Cette permanence est accessible à tous. **Attention** : pendant les vacances scolaires, la permanence est fermée.

**Lieu** : Maison des Associations de Créteil située au 1, rue François Mauriac 94000 Créteil (métro ligne 8 Créteil Université et Préfecture) face à la préfecture.

- ▶ **Cergy 95** : consultation juridique pour les adhérents collectifs, sur rendez-vous tous les jeudis de 9h à 13h. Vous trouverez également une permanence sans rendez-vous pour les non-adhérents et les adhérents individuels tous les jeudis de 14h à 18h.

**Lieu** : 4 place des institutions 95800 Cergy Saint Christophe (RER A ou A 15 sortie 11 Cergy Saint Christophe). (Pour les adhérents collectifs, contactez-nous au 01.40.30.12.82 pour prendre rendez-vous les jeudis matin).

- ▶ **Rosny-Sous-Bois 93** : cette nouvelle permanence se tiendra le 4<sup>ème</sup> mercredi de chaque mois de 14h à 18h (sur rendez-vous). Elle est ouverte à tous les habitants de Rosny-Sous-Bois.

**Lieu** : Maison des Projets Claude Naissant, 23 rue du Général Gallieni 93110 Rosny-Sous-Bois. Pour prendre rendez-vous, vous devez contacter la Maison des Projets Claude Naissant au 01 48 12 27 85 : [Maisondesprojets@mairie-rosny-sous-bois.fr](mailto:Maisondesprojets@mairie-rosny-sous-bois.fr).

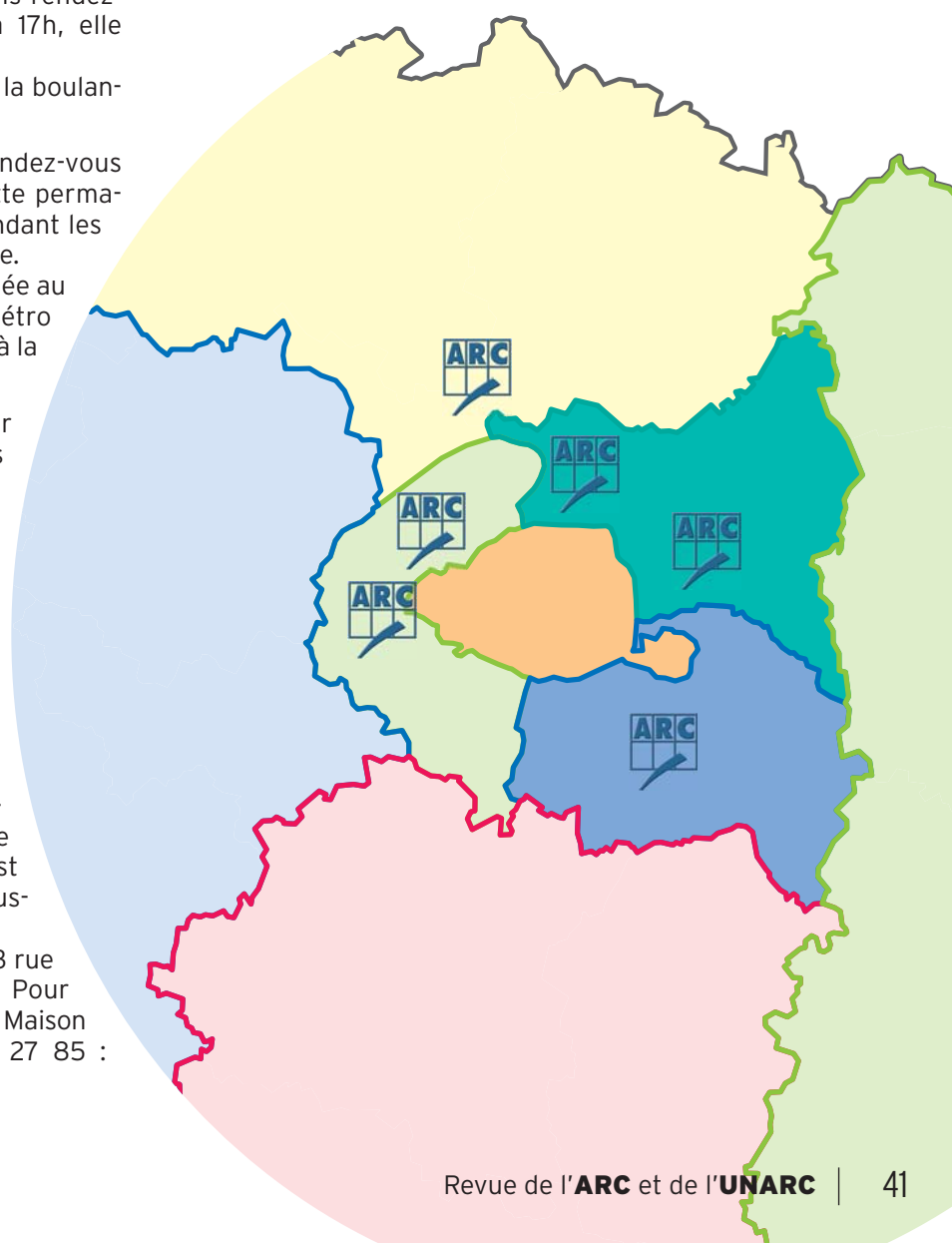
### RAPPEL DES MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DES PERMANENCES ET DES CONSULTATIONS LOCALES :

- ▶ **Les adhérents collectifs** : doivent être à jour de leur adhésion. Merci de vous munir de votre numéro d'adhérent.

- ▶ **Les adhérents individuels** : ils doivent être à jour de leur adhésion. Merci de vous munir de **votre carte d'adhésion**.

- ▶ **Les non adhérents** : doivent s'acquitter de 24 € (règlement par chèque ou espèces). **Attention** : il n'y a pas de possibilité de règlement par carte bleue pour les permanences locales. La durée de l'entretien est de 30 minutes.

Pour plus de renseignements concernant les permanences ou les consultations locales vous pouvez nous contacter au 01.40.30.12.82 / [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr).



## Devenez contrôleur/contrôleuse de gestion et de comptes de copropriété à l'ARC : nouvelle session de formation professionnelle 2016/2017

Pour faire face à la demande en constante progression, l'ARC organise une nouvelle session de formation de contrôleurs de gestion et de comptes de copropriété. Celle-ci s'adresse à des personnes adhérentes ou non à l'ARC, déjà sensibilisées aux problématiques de la copropriété et ayant si possible une expérience du contrôle des comptes au sein d'un conseil syndical.

Elle vise à former des personnes sur une dizaine de journées, réparties sur plusieurs mois (de novembre 2016 à mars 2017), afin de leur permettre d'analyser en profondeur d'une part la gestion des syndicats concernant tous les postes de charges et d'autre part la comptabilité des syndicats à partir de tous les documents comptables.

Au cours de cette formation, les stagiaires pourront accompagner des contrôleurs confirmés chez les syndicats afin de se familiariser avec les méthodes de travail de l'ARC.

À l'issue de la formation, les stagiaires devront réaliser, sous la supervision des responsables du Pôle Contrôles de comptes, un contrôle complet sur une copropriété proposée par l'ARC : préparation, contrôle et rédaction du rapport pour valider leur formation.

La participation à cette formation n'est cependant pas une garantie de recrutement en qualité de contrôleur en fin de stage : les responsables du Pôle Contrôles de comptes ne recruteront que des stagiaires souhaitant poursuivre, et ayant démontré leur assiduité et leurs qualités pour le poste pendant la formation.

Un contrôleur de l'ARC doit faire preuve, au-delà de sa capacité d'application des connaissances acquises et entretenues, d'une grande autonomie, d'une excellente capacité d'organisation et d'une résistance à supporter une charge de travail irrégulière tout au long d'une année et un gros travail de rédaction.

Les conditions d'un recrutement éventuel sont basées sur un contrat indéterminé à temps partiel, basé sur un nom-

bre d'heures de contrôles mensuel fixé d'un commun accord (entre 20 et 75).

**La formation est payante et peut s'inscrire dans un parcours de formation professionnelle. Son coût est de 2 200 € nets, payable en une ou plusieurs fois.**

**ATTENTION : cette formation n'est cependant ni qualifiante ni certifiante, exclue des conditions requises pour le congé personnel de formation (CPF, anciennement DIF) ou par Pôle Emploi.**



Les *curriculum vitae* et lettres de motivation pour l'inscription à la formation sont à envoyer au format électronique (PDF), en décrivant les expériences et les compétences en copropriété ainsi que l'intérêt pour la formation **avant le 15 octobre 2016, terme de rigueur**, à la Responsable des formations : [formations@arc-copro.fr](mailto:formations@arc-copro.fr).

Les candidats seront convoqués au siège de l'ARC à Paris pour un entretien avec les responsables du Pôle Contrôles de comptes, lesquels décideront ensuite la liste des candidats admis en stage de formation.

► **Qualités requises** : rigueur, autonomie, sens de l'organisation, capacité d'adaptation, gestion d'une charge de travail irrégulière, esprit associatif, qualité rédactionnelle et maîtrise des logiciels Word et Excel.

► **Profil souhaité** : bonne expérience de la copropriété en tant que président ou membre d'un conseil syndical ou en tant que syndic bénévole.

► **Expérience qui serait appréciée** : connaissance de la gestion de personnel (idéalement des gardiens et employés d'immeubles). ■

## À vos agendas : une pluie de différents types de formations, réservée exclusivement à nos adhérents

**N**ous sommes ravis de constater que les différents types de formations mises en place dernièrement par l'ARC répondent aux besoins et attentes de nos adhérents. Cela nous encourage à poursuivre, voire intensifier ces séances en créant de nouveaux supports et formules de formations.

Reprenons donc les différentes formations qui seront dispensées jusqu'à la fin de l'année 2016.

### I. LES FORMATIONS DU JEUDI SOIR

Cela n'est pas un scoop. Depuis la création de l'association, l'ARC organise tous les jeudis une soirée de formation sur différents thèmes concernant la copropriété.

Il s'agit de sujets variés en rapport avec l'actualité, qui traitent aussi bien des aspects juridiques, techniques que comptables.

Pour participer à ces formations gratuites, chaque adhérent doit s'inscrire en envoyant un mail à l'adresse suivante : [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr), ou par courrier à l'adresse suivante : 25, rue Joseph Python, 75020 Paris, en précisant le numéro d'adhérent et le nom du participant.

### II. LES ATELIERS-DÉBATS

Réservés à nos **adhérents collectifs**, ces ateliers-débats ont pour objectif de former et les informer les participants sur les évolutions légales et règlementaires de façon pratique ; mais aussi d'échanger, avec tous les participants, autour des éventuelles difficultés rencontrées dans leur copropriété et des solutions à mettre en place pour y répondre.

Voici les thèmes des prochains ateliers-débats que nous organisons au cours du troisième trimestre 2016 :

- Le mercredi 12 octobre, de 14h à 17h : « **Comment bien contrôler les comptes de sa copropriété ? Les conséquences des votes en assemblée générale : quitus, approbation des comptes (avec ou sans réserve), etc.** » ;
- Le mercredi 9 novembre, de 14h à 17h : « **Comment bien préparer l'assemblée générale : le fonctionnement de l'AG, rôle du bureau de séance, modalités de notifications et suites données au procès-verbal.** »

L'inscription est proposée en plus de l'adhésion collective et coûte 8 € pour chaque inscrit (afin de couvrir nos frais d'organisation) à régler au moment de l'inscription.

Inscriptions auprès de l'ARC : « **ateliers-débats** », ARC, 25 rue Joseph Python, 75020 Paris ou par email à [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr).



### III. DES FORMATIONS EN LIGNE ET EN DIRECT : LA WEB TV DE L'ARC

En juin dernier, un nouveau support de formation a été mis en place afin de proposer des sessions de formations en ligne.

Concrètement, à partir d'un ordinateur connecté à Internet, l'adhérent peut suivre une formation à partir de chez lui, qui se déroule en direct.

La première formation a été suivie par plus de 700 participants, nous incitant à prévoir deux nouvelles sessions qui se dérouleront à 19h, les :

- le mercredi 16 novembre sur le thème : « **Les pouvoirs du conseil syndical suite à la loi ALUR** » ;
- le mercredi 23 novembre sur le thème : « **le contrat de syndic après la loi ALUR** ».

Ces sessions d'une heure sont réservées uniquement à nos adhérents collectifs.

Trois quarts d'heure seront consacrés à la formation et le quart d'heure suivant pour répondre aux principales questions posées en direct grâce à un système de messagerie instantanée, communément appelé « chat ».

Retrouvez toutes nos informations pour vous inscrire aux prochaines sessions de la Web TV de l'ARC sur notre site Internet.

## IV. LES FORMATIONS DU SAMEDI MATIN

Afin de permettre l'accès aux formations aux **adhérents collectifs** ayant une activité en semaine, l'ARC propose des sessions le samedi matin, qui se déroulent de 9h30 à 12h. La prochaine formation du samedi est organisée :

- le samedi 26 novembre sur le thème : « **Le conseil syndical et le contrôle des comptes** ».

Pour suivre l'une de ses formations, il suffit tout simplement d'envoyer une demande d'inscription avec le règlement de **25 € / inscrit** à l'adresse de l'ARC au 25 rue Joseph Python, 75020 Paris, ou par courriel : [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr).

## V. FORMATIONS « OUTILS COMPTABLES »

Deux soirées de formation (gratuites) dédiées aux syndicats bénévoles (ou non professionnels) sont proposées par Pierre FALHUN.

Elles vous permettront de découvrir et d'utiliser le **logiciel de comptabilité « Copro-Eco »**.

- **1<sup>ère</sup> session, le jeudi 3 novembre** : prise en main, découverte des fonctionnalités, paramétrage, ... ;
- **2<sup>ème</sup> session, le jeudi 17 novembre** : mise en situation au travers d'une copropriété modèle ;

ATTENTION : chaque participant devra venir avec son ordinateur portable afin de pouvoir travailler directement sur le logiciel en ligne.

- **Lieu et horaires des formations** : Copropriété-Services, au 25 rue Joseph Python, de 18h30 à 21h30.
- **Inscription obligatoire** : par courrier ou par mail à [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr), sans oublier d'indiquer votre numéro d'adhérent et vos coordonnées téléphoniques.

## VI. FORMATIONS SPÉCIALES « FONDS TRAVAUX », L'UNE DÉDIÉE AUX CONSEILS SYNDICAUX ET L'AUTRE AUX SYNDICS BÉNÉVOLES

Face à l'enjeu que représente l'obligation du « **fonds travaux** », l'ARC a décidé de mettre en place une formation dédiée à ce thème.

Afin d'aborder de manière différenciée les tâches que devront assumer, d'une part les conseillers syndicaux et d'autre part, les syndicats bénévoles, des sessions différenciées de formation sont proposées.

Au-delà des dispositions légales relatives au fonds travaux, les syndicats bénévoles devront en effet connaître et maîtriser les aspects purement comptables, en premier lieu desquels la saisie d'écriture.

Quant aux conseillers syndicaux, leur mission sera non seulement de contrôler sa mise en place mais aussi sa bonne utilisation.

En effet, comme nous le préciserons, les écueils sont nombreux, pouvant être sources d'abus, voire de préjudices, à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Pour les **syndics bénévoles, 30 € / inscrit**, durée de 3h :

- le mercredi 2 novembre, de 18h à 21h ;
- le jeudi 10 novembre de 14h à 17h.

Pour les **conseillers syndicaux, 20 € / inscrit**, durée de 2h :

- le jeudi 3 novembre, de 15h à 17h ;
- le mercredi 9 novembre de 19h à 21h.

Inscription auprès de l'ARC accompagnée du règlement : « **formation fonds travaux** » ARC, 25 rue Joseph Python, 75020 Paris ou par email à [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr).

## VII. FORMATIONS SANCTIONNÉES PAR UN DIPLÔME DE L'ARC

L'ARC lance un nouveau concept de formation qui consiste à proposer aux conseillers syndicaux adhérents 4 jours de formation (32h) pour reprendre les aspects juridiques, comptables et techniques relatifs à la copropriété. Un plan détaillé sera prochainement diffusé sur notre site.

À la fin de ces sessions, un examen facultatif sera proposé à nos adhérents afin qu'ils puissent évaluer leurs connaissances.

Ceux qui auront obtenu une note suffisante se verront délivrer un diplôme symbolique de l'ARC attestant des bonnes connaissances du conseil syndical dans le domaine de la copropriété.

Par ailleurs, ceux qui obtiendront ce diplôme pourront, s'ils le souhaitent, devenir un référent de quartier pour renseigner et assister dans leurs missions les conseillers syndicaux résidant dans le même quartier, ou à proximité.

Le coût de cette formation sera de **190 €**.

Les dates de cette formation de 4 jours sont les suivantes : mardi **29 novembre**, mercredi **30 novembre**, mardi **6 décembre** et mercredi **7 décembre**.

Inscription auprès de l'ARC accompagnée du règlement : « **Diplôme de l'ARC** » ARC, 25 rue Joseph Python, 75020 Paris ou par email à : [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr). ■



## Convocation

# Assemblée Générale Extraordinaire de l'ARC



Le conseil d'administration de l'ARC convoque les adhérents à une assemblée générale extraordinaire qui se déroulera :

**le mercredi 19 octobre 2016 à 19h  
à l'Espace Charenton  
327, rue de Charenton - 75012 Paris**

Pour vous y rendre :

- MÉTRO : Ligne 8 - station : porte de Charenton
- TRAMWAY T3 : Arrêt Porte de Charenton
- Ligne 87 : Arrêt Charenton jardinier
- Ligne 111 : Arrêt Porte de Charenton



## L'ORDRE DU JOUR EST LE SUIVANT :

- ▶ Approbation des comptes intermédiaires de l'association, arrêtés au 30 juin 2016
- ▶ Approbation de l'apport partiel de l'activité de « contrôle de comptes » de l'ARC à l'ARC Services.
- ▶ Modification des statuts.

## VOTE

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

Les adhérents ne pouvant se rendre à l'assemblée générale ordinaire peuvent donner pouvoir à leur mandataire (relevant du même collège) en lui remettant la présente convocation dûment remplie. Le nombre de mandats est limité à cinq par personne physique, conformément aux statuts.

**NB :** L'ensemble des pièces sont consultables sur le site de l'ARC dans la rubrique « mentions légales » se situant en bas de la page d'accueil du site.

### À REMPLIR POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE L'ARC DU 19 OCTOBRE 2016

N° adhérent : Collectif \_\_\_\_\_ Individuel \_\_\_\_\_

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

Adhérent individuel :  M<sup>r</sup>,  M<sup>me</sup>,  M<sup>lle</sup> \_\_\_\_\_

Pour le conseil syndical :  M<sup>r</sup>,  M<sup>me</sup>,  M<sup>lle</sup> \_\_\_\_\_

Pour le syndic non professionnel :  M<sup>r</sup>,  M<sup>me</sup>,  M<sup>lle</sup> \_\_\_\_\_

Ne pouvant assister à l'assemblée générale extraordinaire du mercredi 19 octobre 2016, je donne pouvoir à :

M<sup>r</sup>,  M<sup>me</sup>,  M<sup>lle</sup> \_\_\_\_\_ avec pouvoir de substitution.

Date

Signature

## Associations

### Tableau des ARC locales et régionales

#### ARC NANTES ATLANTIQUE

Dpts. : 44, 49, 56, 85.

Association Régionale de Copropriétaires  
Nantes Atlantique (A.R.C.N.A.)

27 rue du Calvaire de Grillaud - 44100 Nantes  
Tél.: 02.49.44.24.13

Email : arcna@arcna.fr  
Site internet : www.arcna.fr

(voir lieu et dates des permanences  
sur notre site internet)

#### ARC HAUTS-DE-FRANCE

Dpts. : 59, 62.

Maison de l'Environnement  
106 avenue du Casino  
59240 Dunkerque

Maison des Associations  
74 rue Royale - 59000 Lille

Répondeur téléphonique : 09.72.11.92.61  
Portable : 06.47.89.98.52

Email : arc5962@laposte.net  
Site internet : www.copro59-62.fr

Permanences bimensuelles :  
Lille, Dunkerque (voir site internet)

#### ARC LOIRE, HAUTE-LOIRE

Dpts. : 42, 43.

Maison des Associations  
4 rue André Malraux  
42000 Saint Etienne

Portable : 07.81.22.74.16  
Email : arc4243@hotmail.fr

Permanence téléphonique :  
tous les jours de 20h à 21h

#### ARC VAM

Dpts. : 04, 05, 06, 83

Espace Charlotte - 83260 La Crau  
Tél : 04.94.33.89.83 - Fax : 04.94.28.99.56

Email : arc-vam@wanadoo.fr  
Site internet : www.arcvam.fr

Permanence téléphonique adhérents :  
lundi, jeudi de 9h à 12h  
Permanence téléphonique administrative :  
Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 14h à 17h

#### ARC - SUD-OUEST

Dpts. : 09, 16, 17, 24, 31, 32, 33, 40, 47,  
64, 65, 81, 82, 87

##### Siège

Immeuble Le France - Lot A 202 - 2<sup>ème</sup> étage  
73 avenue du Château d'Eau  
(entrée rue Montgolfier)  
33700 Mérignac

Tél : 05.57.22.87.36 - Fax : 05.56.02.39.01

Email : arc-so@arc-so.org  
Site internet : www.arc-so.net

Permanence téléphonique adhérents :  
Lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h  
Consultation sur rendez-vous.

##### Antenne Midi-Pyrénées

Maison des Associations (sur RdV)  
6 bis avenue Aristide Briand  
31400 Toulouse

Tél.: 05.34.42.81.32  
Portable : 06.33.38.01.31  
toulouse@arc-so.org

Réception adhérents sur rendez-vous.

##### Antenne Béarn et Hautes-Pyrénées

Villa les Violettes (sur RdV)  
Impasse Odeau  
64140 Billere

Portable : 06.88.95.02.93  
bearn@arc-so.org

Réception adhérents sur rendez-vous.

##### Antenne Côte Basque et Landes

Espace Hausquette (sur RdV)  
Bât. C - 1 allée Andromède  
64600 Anglet

Tél : 05.59.31.64.73  
Portable : 06.82.73.85.30  
cotebasque@arc-so.org

Réception adhérents sur rendez-vous.

#### ARC AUVERGNE-CENTRE

Dpts. : 03, 15, 18, 23, 36, 58, 63.

Vichy, Moulins, Montluçon, Bourges, Nevers,  
Aurillac, Châteauroux, Clermont Ferrand...

Tél : 04.70.09.37.85

Email : arcuvergne-centre@orange.fr  
Site internet : www.arcuvergne-centre.fr  
Contact skype : arcuvergne@hotmail.fr

#### ARC PROVENCE

Dpts. : 13, 84

Marseille, Aubagne, Salon de Provence,  
Aix en Provence, Vitrolles, La Ciotat, Martigues,

Marignane, Avignon, Carpentras,  
Orange, Bollène, Pertuis

56 boulevard Michelet  
13008 Marseille

Tél : 04.91.76.25.73

Email : arcprovence@orange.fr

Nous vous recevons sur rendez-vous  
du Lundi au Vendredi de 9h à 17h  
sans interruption

#### ARC RHONE-ALPES

Dpts. : 01, 07, 26, 38, 69, 73, 74,  
(hors dpt. 42 et 43).

104 C place du 8 mai 1945 - Tour Picasso  
69800 Saint Priest  
Tél : 04.72.57.09.35

Email : contact@arcrhonealpes.com  
Site internet : www.arcrhonealpes.com

Permanence téléphonique :  
mardi au vendredi de 8h à 12h  
et de 14h à 16h

#### ARC LANGUEDOC-ROUSSILLON

Dpts. : 11, 30, 34, 66.

47 quai du Verdanson  
34000 Montpellier

Tél : 04.99.53.87.33  
Portable : 06.84.39.98.09  
Fax : 09.72.23.21.92

Email : contact@arc-lr.fr  
Site internet : http://www.arc-lr.fr

Permanence téléphonique :  
lundi au vendredi de 9h à 12h

Réception des copropriétaires  
uniquement sur rendez-vous.

Déplacements possibles  
(nous consulter préalablement)

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

| • (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.ffbatiment.fr) contrats d'assurance |          |           |           |           | • Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr) |              |             |                          |
|---|----------|-----------|-----------|-----------|---|--------------|-------------|--------------------------|
| Année/Trimestre   | 1er trim | 2ème trim | 3ème trim | 4ème trim | Année   | 1er semestre | 2e semestre |                          |
| 2014  | 924.9    | 925.0     | 926.8     | 930.8     | 2014  | 0.04%        | 0.04%       | + historique sur le site |
| 2015  | 930.8    | 931.7     | 932.7     | 929.5     | 2015  | 0.93%        | 0.99%       |                          |
| 2016  | 929.5    | 931.2     |           |           | 2016  | 1.01%        |             |                          |

• (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 |
| 2014            | 1648                   | 1621      | 1627      | 1625      | 1628.00                              | 1624.00   | 1627.75   | 1630.25   |
| 2015            | 1632                   | 1614      | 1608      | 1629      | 1626.25                              | 1624.50   | 1619.75   | 1620.75   |
| 2016            | 1615                   |           |           |           | 1616.50                              |           |           |           |

| Année/mois   | Janv.                       | Févr. | Mars | Avril | Mai  | Juin  | Juill. | Août | Sept. | Oct. | Nov. | Déc. |      |
|--|-----------------------------|-------|------|-------|------|-------|--------|------|-------|------|------|------|------|
| • Indice 1/2 Produits en Cuivre ou Alliages ((lemoniteur PRIVEN/Métallurgiques code 244401) via abnt) contrats d'ascenseur |                             |       |      |       |      |       |        |      |       |      |      |      |      |
| 2014   | 01/01/13.Coeff de raccordt= | 98.4  | 97.6 | 92.5  | 91.2 | 92.8  | 93.4   | 95.7 | 96.7  | 98.0 | 99.7 | 97.8 | 96.8 |
| 2015   | 1.8083 Nouv x coef =        | 93.8  | 93.1 | 96.5  | 99.9 | 100.6 | 97.3   | 93.9 | 89.2  | 88.1 | 88.2 | 86.2 | 83.3 |
| 2016   | Ancien Théorique            | 81.1  | 79.3 | 81.2  | 81.4 | 79.7  | 78.4   |      |       |      |      |      |      |

| • (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www.indices.insee.fr ) 1565183 contrats d'ascenseur |                            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2014  | 01/01/09.Coeff de Raccordt | 112.6 | 112.9 | 113.2 | 113.4 | 113.4 | 113.5 | 113.7 | 113.8 | 113.8 | 113.9 | 114.1 | 114.2 |
| 2015  | =1.43 - Nouv x coef =      | 114.3 | 114.6 | 114.9 | 115.1 | 115.2 | 115.4 | 115.5 | 115.6 | 115.7 | 115.8 | 116.0 | 116.2 |
| 2016  | Ancien Théorique           | 116.3 | 116.6 | 116.8 | 117.1 |       |       |       |       |       |       |       |       |

| • (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt contrats d'ascenseur |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2014  |                     | 130.5 | 130.4 | 129.6 | 129.4 | 128.7 | 129.2 | 128.9 | 128.4 | 129.1 | 128.9 | 127.8 | 126.2 |
| 2015  | (79% EBI + 21% TCH) | 125.3 | 126.8 | 126.6 | 126.4 | 125.8 | 125.7 | 126.4 | 124.4 | 124.2 | 124.5 | 123.8 | 121.6 |
| 2016  |                     | 120.7 | 119.6 | 120.5 | 120.3 | 120.6 | 122.0 |       |       |       |       |       |       |

| • (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt contrats d'ascenseur |                    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2014  | (72%EBIQ           | 127.3 | 127.2 | 126.6 | 126.4 | 125.8 | 126.1 | 126.1 | 125.6 | 126.2 | 126.3 | 125.3 | 124.1 |
| 2015  | + 20% TCH + 8%ICC) | 123.4 | 124.5 | 124.9 | 124.8 | 124.5 | 124.4 | 125.0 | 123.6 | 123.4 | 123.6 | 123.1 | 121.6 |
| 2016  |                    | 121.0 | 120.3 | 120.8 | 120.7 | 121.0 | 122.0 |       |       |       |       |       |       |

| • (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt contrats d'ascenseur |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2014   | (43% EBIQ + 47% TCH | 124.8 | 124.8 | 124.3 | 124.3 | 123.9 | 124.3 | 124.5 | 124.1 | 124.2 | 124.1 | 123.1 | 122.4 |
| 2015   | + 10% ICC)          | 121.6 | 122.8 | 123.1 | 123.3 | 123.2 | 123.3 | 123.9 | 122.6 | 121.9 | 122.1 | 121.5 | 120.7 |
| 2016   |                     | 120.1 | 119.6 | 120.1 | 120.2 | 120.6 | 121.6 |       |       |       |       |       |       |

| • (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBIQ 000 Ens - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement contrats d'ascenseur |                             |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2014   | 01/01/13.Coeff de raooordt= | 109.3 | 109.0 | 108.5 | 108.3 | 107.5 | 107.7 | 107.3 | 106.8 | 108.1 | 108.2 | 107.4 | 105.9 |
| 2015   | 1.1276 Nouv x coef =        | 105.2 | 106.7 | 106.8 | 106.9 | 106.2 | 106.5 | 106.4 | 104.9 | 104.9 | 105.2 | 104.7 | 103.1 |
| 2016   | Ancien Théorique            | 102.6 | 101.9 | 102.5 | 101.9 | 102.4 | 103.1 |       |       |       |       |       |       |

| • (EBI) Indice Prix à la Production (www.lemoniteur-expert.com) EBI 000 - Ens Energie, Biens Intermédiaires contrats d'ascenseur |                             |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2014   | 01/01/13.Coeff de raooordt= | 110.8 | 110.5 | 109.9 | 109.8 | 109.0 | 109.1 | 108.6 | 108.1 | 109.2 | 109.2 | 108.4 | 105.9 |
| 2015   | 1.1473 Nouv x coef =        | 104.9 | 106.7 | 107.1 | 107.2 | 106.2 | 106.6 | 106.5 | 104.5 | 104.4 | 104.7 | 104.0 | 101.9 |
| 2016   | Ancien Théorique            | 101.2 | 100.4 | 100.1 | 100.3 | 100.9 | 101.8 |       |       |       |       |       |       |

| • (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) Transport, Communication, Hôtellerie contrats d'ascenseur |                             |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2014  | 01/12/15.Coeff de raooordt= | 133.54 | 133.89 | 133.41 | 134.03 | 133.76 | 134.21 | 135.11 | 134.83 | 133.85 | 133.61 | 132.35 | 132.20 |
| 2015  | 1.32873 Nouv x coef =       | 131.11 | 132.34 | 132.94 | 133.49 | 133.87 | 134.34 | 135.27 | 133.81 | 131.98 | 132.21 | 131.33 | 131.73 |
| 2016  | Ancien Théorique            | 98.40  | 98.26  | 98.67  | 99.07  | 99.63  | 100.71 | 101.07 |        |        |        |        |        |

|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                               |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|--|
| • (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 n°85 en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2015**, (arrêté extens publié 19/03/15) **salaires gardiens/concierges, employés d'immeuble.**

rémunérations des 2 catégories d'emploi, (salaire minimum brut mensuel conventionnel, inclus salaires en nature). **CCN n°IDCC 1043**

SMIC horaire au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : 9,67 € x 151,67 h = 1.466,62 € / mois

| Niveau | Coefficient (points) | Catégorie A temps complet = 151,67 h (hors majoration heures supplémentaires) |             |          |
|--------|----------------------|---|-------------|----------|
|        |                      | Base  | Ajust. SMIC | TOTAL    |
| 1      | 235                  | 1.457   | 9.62        | 1.466,62 |
| 2      | 255                  |   |             | 1.477,00 |
| 3      | 275                  |   |             | 1.497,00 |
| 4      | 340                  |   |             | 1.517,00 |
| 5      | 395                  |   |             | 1.647,00 |
| 6      | 410                  |   |             | 1.707,00 |

| Catégorie B service complet = 10.000 UV |             |          |
|---|-------------|----------|
| Base                                    | Ajust. SMIC | TOTAL    |
| Ne s'applique pas à cette catégorie     |             |          |
|   |             | 1.632,00 |
|   |             | 1.657,00 |
|   |             | 1.682,00 |
|   |             | 1.832,00 |
|   |             | 1.892,00 |

**Astreinte de nuit : 150,00 €** (n'existe plus pour contrat conclu après le 1<sup>er</sup> janv 2003)

**Tri sélectif** (exclusif aux gardiens) : 1.00 € / lot principal avec minimum de 20 € et maximum 160 €

**Salaire fourni en nature** : logement et autres avantages.

**Logement** : suivant avenant n°81 applicable au 01/01/2016 avec (2014-2015 / +0.02%)

Révision suivant évolution annuelle indice IRL des 3<sup>ème</sup> trimestre

**Autre avantages** : (tarif bleu réglementé EDF 6 kWh)

au 01/01/2016 : 0,1503 €/kWh,

Electricité : 55 kWh, soit 8.27 €

Chauffage : 120 kWh, soit 18.04 €

Gaz : 92 kWh, soit 13.83 €

Eau chaude : 98 kWh, soit 14.73 €

**Minimum logement** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 : 3,52 € x 20 = 70.40 €

**Minimum Garanti au 01/01/15** = 3.52 € (décret 2014-1569 du 22/12/14)

suivant **catégorie logement** en €/m<sup>2</sup> : 1 = 3,10 €/m<sup>2</sup> - 2 = 2,44 €/m<sup>2</sup> - 3 = 1,81 €/m<sup>2</sup>

**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                |
|--|---------------------------------|----------------------|
| <b>Contrôle des comptes : savoir planifier et définir un programme de travail</b>                      | Pierre FALHUN                   | JEUDI 13 OCTOBRE     |
| <b>SALON INDÉPENDANT DE LA COPROPRIÉTÉ DE L'ARC - 19 &amp; 20 OCTOBRE</b>                              |                                 |                      |
| <b>Maîtrise des charges d'eau : mettre en place un comptage efficace et suivre les consommations</b>   | Bastien WILLET                  | JEUDI 27 OCTOBRE     |
| <b>L'assurance en copropriété, comment ça marche ?</b>   | Cabinet GUIBAL<br>Renaud GUIBAL | JEUDI 3 NOVEMBRE     |
| <b>La gestion d'un sinistre en copropriété</b>   | Emmanuelle WIRTH                | JEUDI 10 NOVEMBRE    |
| <b>Sécurisation des copropriétés, quelles sont les solutions techniques ?</b>                          | Société HTCS<br>Frédéric SANTO  | JEUDI 17 NOVEMBRE    |
| <b>Vous envisagez de passer en gestion bénévole ? Comment bien vous préparer ?</b>                     | Virginie GUIHARD                | JEUDI 24 NOVEMBRE    |
| <b>Sachez organiser votre conseil syndical</b>   | Céline COURREGES                | MERCREDI 30 NOVEMBRE |
| <b>Présentation des différentes formules d'assistance au contrôle des comptes proposées par l'ARC</b>  | Patrice MANILEVE                | JEUDI 8 DECEMBRE     |
| <b>Scission de copropriété et constitution de syndicats secondaires</b>                                | Emmanuel JAUNEAU                | JEUDI 15 DECEMBRE    |
| <b>Le contrôle des charges de copropriété : approche générale et spécifique à certains postes</b>      | Patrice MANILEVE                | JEUDI 22 DECEMBRE    |
| <b>Équipements pour la sécurité incendie : panorama et obligation d'une maintenance</b>                | Julien HUET                     | JEUDI 29 DECEMBRE    |
| <b>NOUVELLE ANNEE 2017</b>   |                                 |                      |
| <b>Les nouvelles obligations de la loi ALUR et leur mise en œuvre par les syndicats professionnels</b> | Emmanuel JAUNEAU                | JEUDI 5 JANVIER      |
| <b>La préparation de l'assemblée générale annuelle</b>   | Christophe GRAND                | JEUDI 12 JANVIER     |

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

### Les formations ont lieu au :

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

Inscription par mail : [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr) et dans la **limite des places disponibles**.

**Obligatoire** : Joignez votre numéro d'adhérent et vos coordonnées téléphoniques.

Pour en savoir plus :

