

# La Revue de l'ARC

Association des Responsables de Copropriété

N°107

1<sup>er</sup> trimestre 2015

## DOSSIERS SPÉCIAUX

- **Le décret sur les « contrats-type » de syndics...** (p. 18)
- **Nouvelles obligations 2015...** (p. 22)
- **Extranet obligatoire : attention...** (p. 24)
- **Rénovation énergétique...** (p. 27)

- **OSCAR...** (p. 7)
- **La voiture électrique en 2015...** (p. 9)
- **Site internet de l'ARC : nouveautés...** (p. 16)

Evénements

## NOUVEAUTÉS

- ▶ L'application *Smartphone* du site internet de l'ARC (p. 17)
- ▶ Simply-syndic, de mieux en mieux (p. 48)

## ENQUÊTES

- ▶ Syndics bénévoles : qui êtes-vous ? (p. 25)
- ▶ Le tri sélectif dans les copropriétés : les résultats de la grande enquête de l'ARC (p. 13)

## SERVICES AUX ADHÉRENTS

- ▶ Nouveau service « comptable » (p. 50)
- ▶ Copro-elec... (p. 45)

## CONSEILS

- ▶ Sécurité incendie : opération maîtrise des coûts (p. 40)
- ▶ Le bilan de santé du conseil syndical (p. 38)

## ACTUALITÉS

- A noter sur vos agendas 3
- Loi ALUR : ça n'avance pas ; un premier bilan en 10 points, 9 mois après la promulgation de la loi 4
- La fin des juridictions de proximité 4
- Travaux d'accessibilité en copropriété : nouveaux textes 4
- Le nouveau crédit d'impôt « *développement durable* » et l'éco-conditionnalité 4
- Meublés touristiques : la ville de Paris renforce son action pour contrôler le phénomène 5
- Le prêt à taux zéro (PTZ) collectif, enfin 5
- Répartiteurs de frais de chauffage : NON à la campagne orchestrée par ISTA & consorts 6

## EVÈNEMENTS

- OSCAR 2013 et la maîtrise des charges 7
- La voiture électrique en copropriété en 2015 : comment faire ? 9
- Le tri sélectif dans les copropriétés : les résultats de la grande enquête de l'ARC 13
- Le 6<sup>ème</sup> Salon Indépendant de la Copropriété : encore plus de monde que l'année dernière ! 15
- Site internet de l'ARC : les nouveautés 16
- L'application *smartphone* du site Internet de l'ARC 17

## DOSSIERS

- Le décret sur le « contrat-type » de syndic : suivez le guide 18
- Le contrat type de syndic ARC-UFC-Que-Choisir 21
- Les nouvelles obligations applicables en 2015 en copropriété : comment l'ARC vous aide ? 22
- Extranet obligatoire : quatre problèmes à résoudre 24
- Syndics bénévoles : pour mieux vous connaître ! 25
- Rénovation et amélioration énergétique : des outils à votre disposition pour mobiliser les copropriétaires 27

## 3

## DROIT

## 30

- La cogestion est-elle possible au-delà de 16 lots principaux ? 30
- Injonction de payer : pourquoi certains tribunaux refusent-ils la procédure ? Comment réagir ? 31
- Le « *pré-état daté* » après la loi ALUR : nos informations et nos conseils 32
- Immeubles neufs vendus en VEFA : quelles sont les garanties ? 33
- Impayés en copropriété : expérimentation de la « *nouvelle procédure d'alerte* » avec les collectivités 37

## GESTION

## 38

- Établir simplement le bilan de santé de son conseil syndical et de sa copropriété 38
- Sortie des tarifs réglementés du gaz : n'attendez surtout pas l'échéance du 30 juin 2015 39
- Sécurité incendie : opération « maîtrise des coûts » 40
- Syndics bénévoles : aide à la rédaction du procès-verbal de votre assemblée générale 42
- Dépensez moins en électricité grâce à Copro-elec ! 45
- AssurARC et vous : le DDE (Dégât Des Eaux) 47

## COPROPRIÉTÉ-SERVICES

## 48

- Simply Syndic pour les syndics bénévoles : l'outil comptable simple et performant qui vous facilitera la vie 48
- Les Mardis Techniques de l'ARC se développent en 2015. Des formations « techniques » sur tous les problèmes des copropriétés 49

## VIE DE L'ASSOCIATION

## 50

- Nouveau service de l'ARC 50

## PUBLICATIONS

## 53

## ADRESSES ARC REGIONALES

## 54

## INDICES

## 55

## FORMATIONS

## 56

### Le Bulletin de l'A.R.C. est une publication éditée par l'A.R.C.

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901 - Siège social : 27, rue Joseph Python - 75020 Paris  
 Téléphone : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63  
 Mail : [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr) - Site internet : [www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)  
 Directeur de la Publication : Jean-Claude BOUILLET - Directeur de la Rédaction : Bruno Dhont  
 Conception & Réalisation : AB Communication - 19, rue Nicolai - 75012 Paris  
 Dépôt légal : Janvier 2015 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France



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 2015

Chers adhérents,

Votre Conseil d'administration avait prévu un deuxième semestre 2014 bien chargé ; il a été servi et les projets pour 2015 foisonnent !

Commençons par un retour rapide sur un **passé récent**.

• L'**AGE du 29 septembre** a autorisé des modifications des statuts de l'ARC, qui vont la rendre plus résistante aux aléas que rencontrent toutes les associations à un moment ou à un autre de leur développement. Elle a aussi confirmé le formidable dynamisme ainsi que votre volonté de participer à la vie de l'Association : les 1 107 pouvoirs reçus et les 240 adhérents présents, des volumes jamais connus, ont donné aux administrateurs élus une légitimité incontestable. Soyez-en remerciés chaleureusement.

• Le **6<sup>ème</sup> salon indépendant de la Copropriété**, qui s'est déroulé les 15 et 16 octobre, a connu, comme ses prédécesseurs, un grand succès. Permettez-moi de remercier en votre nom les bénévoles ainsi que les professionnels et prestataires, sans qui cette vitrine du savoir-faire de l'ARC ne pourrait pas exister. A noter les prochains événements : les 9 et 10 juin prochain : Salon de la Rénovation en Copropriété (9 juin) et Deuxième Rencontre des Syndics Bénévoles (10 juin).

• Pour ce qui concerne le **proche avenir**, je souhaite partager avec vous à la fois une inquiétude persistante et une belle opportunité pour améliorer la représentativité de l'ARC. L'inquiétude qui perdure malgré les efforts incessants que nous déployons concerne les **décrets issus de la loi ALUR**. Dans l'éditorial du trimestre dernier, j'avais déjà évoqué ce problème préoccupant qui, depuis, s'est encore aggravé :

- les trois décrets concernant les contrats de syndicats sont toujours en arbitrage neuf mois après la publication de la loi ;
- nous déplorons un vide sidéral concernant la création de l'indispensable Commission nationale de contrôle et de discipline ;
- il n'y a toujours aucun texte d'application pour les extranets des copropriétés, alors que la loi ALUR impose pourtant de mettre en place dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015 !

• Et pendant ce temps, certains syndicats en profitent pour augmenter leurs tarifs au prétexte de ladite loi et le CNTGI (Conseil national de la transaction et gestion immobilières) a fait la preuve qu'il était bien dominé par les grands groupes de professionnels, comme nous le dénonçons avec l'UFC-Que Choisir depuis plusieurs mois. En effet, le projet de contrat-type

de syndic adopté par ce Conseil, que l'ARC a fermement dénoncé, constituerait, s'il était adopté par les Pouvoirs publics, une régression inadmissible des droits des syndicats de copropriétaires.

- Dans ces conditions, nous vous conseillons vivement d'utiliser au maximum les conseils qui figurent dans le guide pratique que nous avons publié avec l'UFC-Que Choisir pour mettre efficacement en concurrence les syndicats (ce guide intitulé « **Le contrat de syndic après la loi ALUR** » est téléchargeable sur notre site). Nous vous informons également que le « **contrat tout sauf** » qui est présenté dans ce même document a d'ores et déjà été accepté par plusieurs syndicats indépendants.

Le dernier point que je souhaite aborder avec vous concerne une nouvelle opportunité pour améliorer la représentativité de l'ARC. Vous avez peut-être remarqué que nous n'affichions plus le logo de l'UNARC sur la page de couverture de la revue ainsi que sur notre site. Pour quelles raisons ?

L'ARC, association nationale, a créé l'UNARC il y a une vingtaine d'années pour aider à la création et le développement d'ARC régionales. Celles-ci ont été mises en place, se sont développées et continuent à faire un travail remarquable. Il s'avère que l'UNARC, en tant que structure de tête, n'est plus adaptée aux enjeux actuels et à venir. En outre, le développement rapide de l'ARC et des ARC régionales est tel que le projet initial d'une simple union insuffisant. Nous avons donc décidé de quitter l'UNARC et, simultanément, de proposer à toutes les ARC régionales de participer avec nous à la mise en place d'un nouveau **réseau fédératif**, afin que tous ses membres, qu'ils soient adhérents à l'ARC ou à une ARC régionale, bénéficient de services communs caractérisant leur appartenance au réseau ARC. Nous reviendrons vers vous prochainement pour vous donner les détails de cette évolution.

J'espère que vous avez passé de très bonnes fêtes de fin d'année et tout le Conseil d'administration de l'ARC se joint à moi pour vous présenter nos meilleurs vœux pour une année 2015 riche en améliorations personnelles et collectives. ■



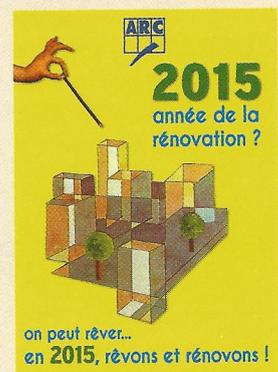
**Jean-Claude BOUILLET**  
Président de l'ARC.

## A noter sur vos agendas

**9 juin 2015**

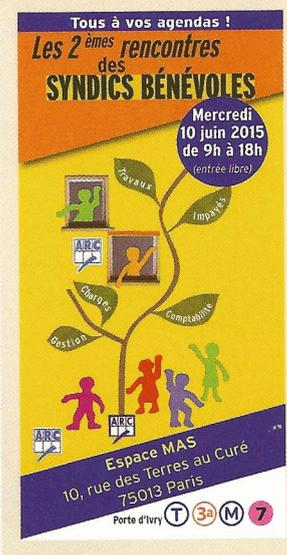
**Salon de la rénovation en Copropriété de 9 h à 18 heures :**

- l'audit
- les financements
- les travaux,
- etc. ■



**10 juin 2015**

**Deuxièmes rencontres des syndicats bénévoles de 9 h à 18 heures : tout pour les syndicats bénévoles. ■**



## Loi ALUR : ça n'avance pas ; un premier bilan en dix points, neuf mois après la promulgation de la loi

Non, la loi ALUR ne se met pas en place ou - plus grave - se met **MAL** en place. Nous avons fait un petit dossier en dix points adressé aux ministres et parlementaires, que vous pouvez lire sur notre site à l'adresse suivante : [www.arc-copro.com/d551](http://www.arc-copro.com/d551)



Voici les dix points :

1. **Les trois décrets concernant les contrats de syndic : toujours « en arbitrage » au bout de neuf mois**
2. **Le compte bancaire séparé : dérogation, application différée, ouvertures de faux comptes séparés, augmentation injustifiée des honoraires...**
3. **L'extranet obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2015 : rien n'est prévu**
4. **La mise en place du CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière) : un conseil « déséquilibré » et au service des professionnels**
5. **Le code de déontologie des syndics et l'indispensable Commission Nationale de Contrôle et de Discipline : rien à l'horizon, silence total**
6. **Le décret sur les conflits d'intérêts chez les syndics : rien non plus en préparation au bout de neuf mois**
7. **La mise en concurrence du syndic de promotion. RIEN ne s'est passé. RIEN n'arrive**
8. **Le « pré-état daté » (lors de la promesse de vente) source de nouveaux abus tarifaires**
9. **La notification des convocations d'assemblée générale par mail : encore rien non plus**
10. **Le seul résultat malheureusement très concret de la loi ALUR : des augmentations d'honoraires « justifiés » par la loi ALUR.**

Voir, donc : [www.arc-copro.com/d551](http://www.arc-copro.com/d551) ■

### Judiciaire

#### LA FIN DES JURIDICTIONS DE PROXIMITÉ : QUELLES CONSÉQUENCES POUR LES COPROPRIÉTÉS ?

La loi du 13 décembre 2011 (relative à la répartition des contentieux et à l'allègement de certaines procédures juridictionnelles) a supprimé les juridictions de proximité. Les compétences des juridictions de proximité, pour ce qui concerne les copropriétés (déclarations au greffe) seront désormais transférées aux tribunaux d'instance.

Initialement programmée en janvier 2013, cette suppression a été reportée au **1<sup>er</sup> janvier 2015**, pour permettre notamment le recrutement et la formation de nouveaux juges d'instance. Cette suppression ne va pas apporter de changements significatifs pour les copropriétés.

Si vous voulez en savoir plus ou si vous êtes concernés par une action lancée auprès d'une juridiction de proximité, retrouvez notre actualité sur le site « **La fin des juridictions de proximité : quelles conséquences pour les copropriétés ?** ». ■

### Travaux

#### TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ EN COPROPRIÉTÉ : LES NOUVEAUX TEXTES

Le dossier du mois de décembre 2014 - désormais réservé aux seuls adhérents collectifs - fait **le point sur les travaux d'accessibilité en copropriété après les derniers textes** qui viennent de paraître :

- ordonnances du 14 septembre 2014 ;
- décrets du 5 novembre 2014.

Voici le sommaire :

- I. **La législation applicable :**
  - a) **Rappel de la loi sur le handicap du 11 février 2005**
  - b) **L'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 et les décrets du 5 novembre 2014**
- II. **La copropriété face aux obligations d'accessibilité**
- III. **Les dérogations possibles au principe d'accessibilité pour les immeubles existants**

Voir sur le site de l'ARC : [www.arc-copro.com/ynxs](http://www.arc-copro.com/ynxs)

### Développement durable

#### LE NOUVEAU CRÉDIT D'IMPÔT « DÉVELOPPEMENT DURABLE » ET L'ÉCO-CONDITIONNALITÉ

Le crédit d'impôt « **développement durable** » a été réformé et est devenu le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE).

Le taux du nouveau crédit d'impôt a été porté à un taux unique de 30% pour les travaux de **renovation énergétique** engagés à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014 (jusqu'au 31 décembre 2015). Dorénavant il n'y a plus d'obligation de réaliser un « bouquet de travaux » (c'est-à-dire deux travaux ou plus qui concernent deux éléments distincts, par exemple toiture et façade) ; une seule catégorie de travaux suffit. Ces modifications seront inscrites dans l'article 3 de la loi de finances pour 2015 mais, pour le crédit d'impôt, celle-ci s'appliquera rétroactivement à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Pour savoir comment bénéficier du crédit d'impôt, nous avons résumé toutes les informations nécessaires sur notre site Internet. ■

## Répartiteurs de frais de chauffage

### NON à la campagne orchestrée par Ista & consorts

#### I. Les répartiteurs en copropriété : la situation actuelle

À l'approche du passage de la loi de transition énergétique au Sénat, la question de l'installation de répartiteurs de frais de chauffage dans les immeubles en chauffage collectif se pose de façon aigüe.

Rappelons que les copropriétés qui sont en chauffage collectif - et qui sont énergivores - doivent s'équiper, avant le 1er avril 2017 de dispositifs de comptage de chaleur pour permettre l'individualisation des frais de chauffage en fonction de la consommation de chaque logement. Les copropriétés en chauffage collectif dont la consommation est suffisamment basse (moins de 190 kWh/m<sup>2</sup>/an) en sont dispensées.

Depuis des années, ISTA essaie d'imposer l'installation de répartiteurs, en arguant d'économies de charges. Depuis des années, l'ARC répète que ce n'est pas si simple, et que les économies sont très modestes (quand elles existent). Rappelons ce qu'il en est en réalité :

1. L'individualisation est un **dispositif peu efficace**.
2. C'est un **dispositif coûteux**, avec une économie généralement de l'ordre de 70 euros pour un coût de facilement 100 euros.
3. Les sociétés qui vendent ces répartiteurs (la société ISTA notamment) privilégient la quantité et la rentabilité à court terme plutôt que la qualité à long terme.
4. C'est un dispositif **injuste et inéquitable** : les locataires ou copropriétaires qui doivent chauffer leur logement en permanence sont en général les retraités, les sans-emplois et les personnes fragiles ou malades. En corollaire, on crée des conflits dans la copropriété.
5. Enfin, et surtout, l'individualisation des frais de chauffage est **contreproductive**, car elle dissuade les copropriétaires de mettre en œuvre un programme de travaux ambitieux en termes d'économies d'énergie.

Sur notre site internet, vous retrouverez point par point les arguments qui nous permettent d'étayer ces analyses.

#### II. Le débat parlementaire et la proposition de l'ARC

Malgré tout, ISTA a réussi à faire passer dans le projet de loi sur la transition énergétique un article pour sanctionner les copropriétés n'ayant pas mis en place ces répartiteurs dès 2017 !

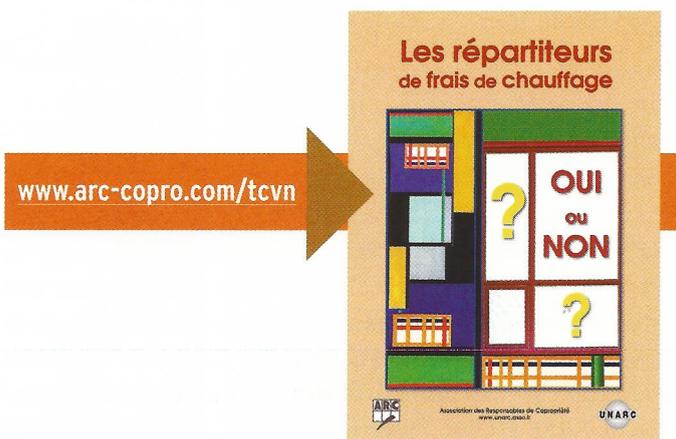
Face à des parlementaires désinformés par ISTA & consorts, l'ARC a donc entrepris de les « **réinformer** », en allant rencontrer les députés et sénateurs rapporteurs du projet de loi, et en leur proposant un amendement, qui vise à repousser à 2022 le début des sanctions.

Un tel délai permettra aux copropriétés d'entamer une démarche optimale de rénovation. La copropriété peut ainsi s'organiser efficacement, définir ses besoins, consulter des experts qui l'aideront à choisir les travaux les plus adaptés, discuter avec les copropriétaires des options les plus souhaitables, réaliser les études d'avant travaux et... faire les travaux !

#### III. Ce que vous pouvez (devez !) faire dès à présent

Et vous, que pouvez-vous faire ?

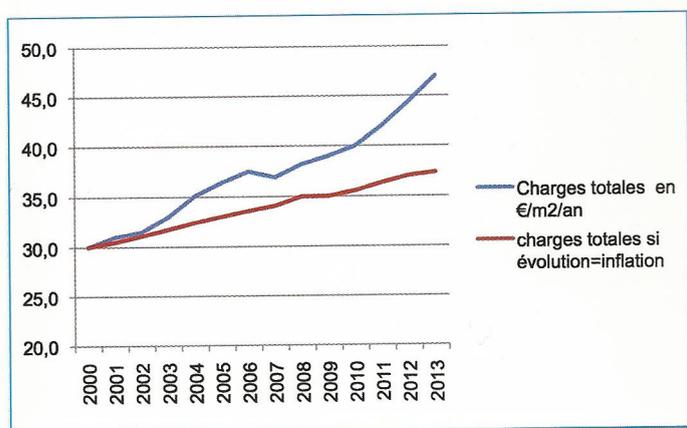
1. Savoir si vous êtes sous le seuil qui vous impose la répartition des frais de chauffage. Pour cela, vous pouvez commencer par faire un BES (à télécharger sur notre site internet).
2. Puis nous vous conseillons de compléter par un BIC - Bilan Initial de Copropriété - (à télécharger sur notre site internet).
3. Et ensuite venir nous voir ! Nous vous aiderons à mettre au point un plan d'action adapté à la copropriété. ■



## Charges

### OSCAR et la maîtrise des charges : les chiffres 2013

L'observatoire des charges de copropriété de l'ARC fait ressortir que les charges de copropriété ont évolué de 5,7% entre 2012 et 2013 pour les copropriétés dotées de tous les équipements et services collectifs (chauffage et eau chaude collectifs, gardiennage, ascenseur...). Les postes de dépenses qui ont le plus augmenté sont le chauffage (+10,2%), les primes d'assurance (+7,5%) et les frais de gestion facturés par le syndic (+4,6%).



Ce graphique montre l'évolution réelle des charges depuis l'an 2000 (courbe bleue) et ce qu'elle aurait été si elle avait suivi strictement l'évolution de l'inflation (courbe rouge)

Cette évolution est effectivement variable en fonction de la configuration des équipements collectifs de la copropriété mais aussi de la capacité du conseil syndical ou du syndic bénévole à maîtriser les charges de sa copropriété. Nous savons à l'ARC qu'il ne faut rien attendre des syndicats en terme de mise en œuvre d'un plan d'actions pour réduire les charges. Cela nécessite d'y consacrer trop de temps et a pour conséquence de réduire fortement la rentabilité des honoraires de base qu'ils facturent aux copropriétés.

Quand on compare les résultats de deux copropriétés, la première gérée sans implication du conseil syndical et la seconde dotée d'un conseil syndical qui maîtrise complètement la gestion des charges, l'écart au niveau des ratios de charges (en €/m2/an) peut varier de 15 à 30% en faveur du second cas de figure.

C'est le cas pour beaucoup de copropriétés adhérentes à l'ARC dont le conseil syndical s'implique à fond dans la maîtrise des charges et met en œuvre les préconisations de l'ARC qui s'articulent autour de 3 principes forts :

1. Bien connaître la configuration de la copropriété, les contrats de maintenance et d'entretien en vigueur grâce à un carnet d'entretien complet et actualisé ;
2. Mettre en concurrence régulièrement les prestataires de service en utilisant en particulier les plateformes d'appels d'offres de l'ARC ;
3. Contrôler la gestion du syndic.

L'application de ces grands principes au niveau de chaque poste de dépenses se traduit par les recommandations suivantes :

#### a) Chauffage et eau chaude sanitaire

- Profitez de la sortie des tarifs réglementés du gaz et de l'électricité pour réduire vos dépenses énergétiques en mettant en concurrence les fournisseurs via notre site COPRO-GAZELEC ;
- Maîtrisez les périodes de chauffe de votre copropriété et veillez à une mise en œuvre efficace du ralenti de nuit ;
- Réalisez le bilan initial de votre copropriété et profitez de l'obligation, d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2017, de faire réaliser un audit (ou un diagnostic) énergétique pour améliorer le rendement de votre installation de chauffage ;
- Vérifiez le rendement de votre chaudière et profitez des mesures fiscales, des subventions et autres mesures financières (certificats d'économies d'énergie par exemple) disponibles pour en changer ;
- Mettez en concurrence votre fournisseur de fuel si vous en avez la possibilité.
- Anticipez l'obligation d'installer des compteurs de calories ou des répartiteurs de chaleur pour faire de la sensibilisation comportementale et responsabiliser les consommateurs.

#### b) Gardien/Employé d'Immeuble= +3,2%

- Profitez du départ à la retraite de votre gardien(ne) pour étudier d'autres solutions moins coûteuses pour assurer le nettoyage et la surveillance de la copropriété ;
- Maîtrisez les remplacements de votre gardien(ne) ;
- Utilisez le/la gardien(ne) si possible pour le suivi et le contrôle des entreprises ;
- Vérifier l'adéquation des UV (unités de valeurs) associées aux différentes tâches assurées par le/la gardien(ne).

# Evénements

## c) Entretien et maintenance= +3,1%

- Mettez en concurrence tous les 5 ans les entreprises qui assurent la maintenance des équipements ou qui doivent intervenir pour des gros travaux d'entretien via la plateforme d'appels d'offres COPRO-DEVIS ;
- Sélectionnez si possible sur devis les entreprises qui interviennent pour les interventions d'urgence ou les petits travaux ;
- Vérifiez l'indexation annuelle ;
- Profitez des prescriptions de la loi Chatel pour la renégociation des contrats.

## d) Frais d'administration et de gestion= +4,6%

- Mettez en concurrence le syndic qui gère votre copropriété et exigez la validation par le conseil syndical de toutes les prestations collectives particulières ;
- Négociez un contrat de base incluant un maximum de prestations particulières en vous appuyant sur le « contrat tout sauf » proposé par l'ARC et l'UFC-Que-Choisir.

## e) Eau froide et chaude (hors énergie)= +2.7%

- Mettez en œuvre l'individualisation du comptage de l'eau, si cela n'est pas le cas aujourd'hui, afin de responsabiliser les consommateurs ;
- Mettez en place un dispositif de radiorelève ou de télérelève du comptage de l'eau avec une périodicité mensuelle ou au plus trimestrielle de l'analyse des consommations ;
- Maîtrisez la consommation résiduelle (indivise) à moins de 5% ;
- Identifiez les surconsommants (commerces, chantiers) et mettez en place une facturation spécifique.

## f) Ascenseur = +2,5%

- Mettez en concurrence le contrat de maintenance et d'entretien des ascenseurs ;
- Réalisez un contrôle régulier pour détecter les vraies anomalies.

## g) Assurance= +7,5%

- Mettez en concurrence périodiquement le contrat d'assurance de la copropriété (au moins tous les 5 ans) ;
- Vérifiez que le montant de la prime d'assurance est cohérent avec le taux de sinistralité de la copro-



*la maîtrise des charges,  
à l'ARC,  
chat nous fait pas peur !*

priété, en particulier lorsque ce dernier a retrouvé un niveau bas après une période à sinistralité forte ;

- Refusez les augmentations annuelles non justifiées par une évolution de la sinistralité de la copropriété.

## h) Parkings= +2,9%

- Mettez en concurrence les contrats de maintenance et d'entretien des portes de parkings, de sécurisation et de contrôle des accès.
- Installez des équipements de contrôle et de sécurisation des accès au parking afin de limiter les actes de vandalisme ;
- Optimisez les dépenses d'électricité, de nettoyage et de sécurité-incendie.

Pour en savoir plus, les lecteurs peuvent consulter le dossier sur « L'analyse des charges de copropriété de l'exercice 2013 et Historique des charges depuis l'an 2000 » en se connectant à l'adresse suivante ???

Ils peuvent également évaluer la performance des charges de leur copropriété en se connectant via [www.leportaildelarc.fr](http://www.leportaildelarc.fr) au site OSCAR (l'Observatoire des Charges de Copropriété de l'ARC). ■

## Site internet de l'ARC : les nouveautés pour 2015

### I. PLUS D'ARTICLES RÉSERVÉS AUX ADHÉRENTS

Vous l'avez sans doute remarqué, l'ARC est en train d'augmenter le nombre d'articles de fond, ainsi que le nombre de dossiers et conseils pratiques en direction des conseils syndicaux et syndics bénévoles (adhérents collectifs).

Notre souci est, en effet, de rendre le plus de services à nos adhérents collectifs et donc de leur communiquer le plus d'informations utiles pour mieux assurer leur mandat.

Ces articles ne peuvent cependant pas être accessibles à tous nos visiteurs pour plusieurs raisons :

- nous sommes une association 1901 non subventionnée (et ne souhaitons pas l'être) au service d'abord de nos adhérents collectifs ;
- nous tenons farouchement à notre totale indépendance, ce qui écarte toute tentation de partenariat commercial avec encarts publicitaires ou, pire, d'articles qualifiés de « **publicités rédactionnelles** » ;
- nos dossiers et articles de fond sont rédigés par des salariés de l'association qui y consacrent de plus de plus de temps ; or ces collaborateurs sont rémunérés à 95 % grâce aux adhésions collectives.

Notre objectif est d'augmenter toujours plus le nombre et la qualité de nos articles de fond au service de nos adhérents. Rappelons à cet égard que l'adhésion collective à notre association est très modique (en moyenne 5 € par lot principal et par an).

Rappelons aussi que pour faciliter l'accès à **l'ensemble** de notre site à un maximum de copropriétaires, nous développons - pour ceux qui ne sont ni membres d'un conseil syndical adhérent à l'ARC, ni syndics bénévoles - **une formule d'adhésion de groupe** (voir : [www.arc-copro.com/7cv7](http://www.arc-copro.com/7cv7)).

### II. UN NOUVEL ACCÈS « ADHÉRENT » AU SITE INTERNET DE L'ARC

Par ailleurs, et comme cela était attendu depuis longtemps, l'ARC a également en

parallèle modifié les modalités de connexion pour les adhérents collectifs.

Désormais, les adhérents collectifs peuvent se connecter sur notre site Internet - pour consulter les articles en accès limité - grâce à leur numéro d'adhérent et à un mot de passe personnalisé.

Pour recevoir le mot de passe, il faut au préalable s'inscrire sur l'espace « **adhérent** » en communiquant **l'email du référent de l'adhésion** au sein de l'ARC. Tous les adhérents collectifs ont reçu un courrier pour mettre à jour leurs informations dans notre base de données. Si vous n'avez pas fait le nécessaire, il est encore temps.

Il suffit donc de procéder à une première inscription, pour recevoir un mot de passe confidentiel sur l'adresse email communiquée au moment de votre adhésion.

En cas de problème pour vous inscrire, pensez à vérifier la mise à jour des informations communiquées à l'ARC, en particulier l'adresse email, et la validité de votre adhésion.

A bientôt sur notre site internet, en constante amélioration. ■

The screenshot displays the ARC website interface. At the top, there are navigation links for 'Plan du site / RSS', 'Plan de la documentation', 'Adhérer', and 'Contact'. A login section titled 'ACCÈS ADHÉRENTS' includes fields for 'Login : utiliser unarc' and 'Mot de passe Identique à l'ancien site', with a 'Connexion' button. Below this is a menu for 'TOUTES NOS ADRESSES' with categories like 'ACCUEIL', 'ARC / UNARC', 'SERVICES & OUTILS', 'ACTUALITÉ DE L'ASSOCIATION', 'DOCUMENTATION & INFORMATION', 'LIBRAIRIE', and 'PARTENARIAT'. The main content area features several sections: 'À LA UNE DE L'ACTUALITÉ' with various news items, 'RECHERCHE GOOGLE' and 'RECHERCHE MULTICRITÈRE' search boxes, 'ADHÉREZ A L'ARC...' with a 'ADHÉRER' button, 'LA DOCUMENTATION' with a list of recent updates, and 'À LA UNE DE L'ASSOCIATION' with news about the member portal and agenda. At the bottom, there are buttons for 'TOUS LES ABUS' and 'TOUS LES DOSSIERS ADHÉRENTS'.

## Le décret sur le « contrat-type » de syndic : suivez le guide

À l'heure (mi-décembre) où nous « **bouclons** » le numéro 107 de la revue de l'ARC, le décret tant attendu sur le contrat-type de syndic n'est pas encore paru. Peut-être sera-t-il publié fin décembre, peut-être courant janvier 2015. Ce qui est sûr c'est qu'il y a encore une semaine (première semaine de décembre) nous rencontrons le cabinet de la ministre du Logement qui se posait encore beaucoup de questions.

Quand le décret paraîtra, dès que vous découvrirez ces lignes, vous aurez le plus grand intérêt à lire le petit dossier qui suit et qui vous donnera la marche à suivre.

Naturellement si celui-ci est paru lorsque vous recevrez cette revue ou dès que vous en entendrez parler (s'il n'est pas encore paru) nous vous conseillons de vous **précipiter** sur notre site Internet, non seulement pour découvrir le détail du décret, mais aussi savoir ce que nous en pensons, ligne à ligne, **et quels seront nos conseils ou même nos consignes pour l'immédiat.**

Dans le petit dossier qui suit, nous allons aborder successivement quatre points.

- 1) Le rappel du travail réalisé par l'ARC depuis la promulgation de la loi ALUR pour obtenir un **BON** décret.

- 2) Les délais (probablement longs) concernant la mise en œuvre obligatoire du futur décret et nos conseils pour contourner les problèmes qui en découleront.
- 3) Les autres pièges à éviter en 2015.
- 4) Ce que vous pouvez faire sans attendre en utilisant le contrat-type ARC/UFC-Que-Choisir.

### LE RAPPEL DU TRAVAIL RÉALISÉ PAR L'ARC POUR OBTENIR UN BON DÉCRET CONFORME À L'INTÉRÊT DES COPROPRIÉTAIRES

Rappelons que, bien avant le vote de la loi ALUR, l'ARC s'est battue pour obtenir l'amélioration de l'arrêté **calamiteux** du 19 mars 2010 concernant les contrats de syndic, dit « **arrêté Novelli** », ce qui a abouti au vote de dispositions nouvelles dans la loi ALUR.

Nous avons, en effet, obtenu avec l'UFC-Que-Choisir que la loi ALUR intègre trois dispositions concernant les contrats de syndics :

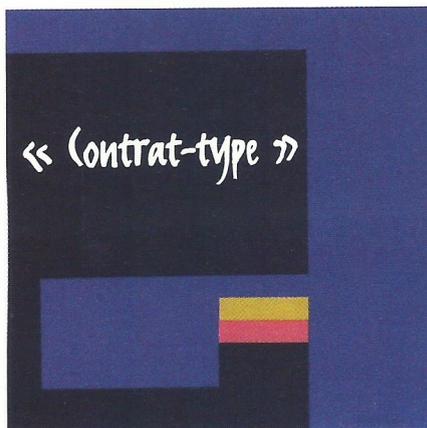
- 1) l'obligation de mise en place par décret d'un **contrat-type « tout compris »** ;
- 2) le principe d'une liste **LIMITATIVE** (définie par décret) des prestations particulières pouvant être facturées en plus, ceci pour éviter les dérives constantes et les abus permanents ;



### 3) le principe d'un plafonnement (par décret aussi) des honoraires privatifs.

La loi ALUR ayant été promulguée le 24 mars 2014, dès le mois de mai nous adressions aux deux ministères concernés (Logement et Justice) - conjointement avec l'UFC-Que-Choisir, première organisation de consommateurs - des propositions très détaillées de décrets.

- Les ministères (dont le cabinet de Madame Sylvia PINEL, ministre du Logement) nous promettaient alors l'engagement d'une concertation en juillet devant aboutir à un décret en septembre.
- En juillet, rien ne se passa malgré les promesses.
- En septembre 2014 nous obtenions une nouvelle rencontre, cette fois avec le ministère de la Justice qui nous écouta avec beaucoup d'attention. Mais aucun texte ne sortit.
- Face à nos demandes, le Président du CNTGI (Conseil National de la Transaction et Gestion Immobilière) décida de créer une commission « **spéciale Copropriété** » qui nous auditionna. Toujours aucun décret en vue, cependant.
- Puis se passa un épisode assez incroyable et inquiétant : PLURIENCE, l'association de lobbying des quinze plus gros syndicats de France réussit - via l'UNIS et son représentant au CNTGI, François DAVY, PDG de FONCIA et président de PLURIENCE - à faire adopter **SON** contrat-type par le CNTGI.
- Ceci lui fut d'autant plus facile que le CNTGI est composé en **majorité** de professionnels, ravis de faire passer ainsi **LEUR** contrat-type (favorable aux syndicats) avec pour objectif de forcer la main aux deux ministères (Logement et Justice).
- Nous dûmes alors - en concertation avec l'UFC-Que-Choisir - lancer une véritable campagne (d'information et de réaction) :
  - pour démontrer la « **manœuvre** » de PLURIENCE et des organisations de syndicats ;
  - mais, surtout, pour montrer à quel point ce contrat-type était « **néгатif** » pour les copropriétaires et à quel point il renfermait encore des clauses illégales, abusives ou tout



simplement non conformes à l'esprit de la loi ALUR.

- Notre campagne fut un succès et nous sommes arrivés à montrer (y compris au Gouvernement) que PLURIENCE - effectivement - avait **failli réussir** à imposer un contrat-type très négatif.
- Nous avons ensuite revu à nouveau par deux fois les responsables des ministères pour - à nouveau - tenter de neutraliser leurs tendances très fâcheuses aux compromis avec les syndicats.

Comme on le voit la bataille a été longue et rude, le problème étant - pour nous comme pour l'UFC-Que-Choisir - la faiblesse des associations généralistes de consommateurs dans cette bataille face à **l'artillerie très lourde des syndicats**.

## II. LES PROBLÈMES QUI VONT DÉCOULER DES « DÉLAIS » D'APPLICATION DONNÉS AUX SYNDICATS

Nul doute que le décret n'intègre une disposition qui donnera **tout le temps** nécessaire aux syndicats pour mettre leur contrat en conformité (comme cela a été le cas pour les comptes séparés obligatoires).

Les conséquences vont être celles-ci :

- en 2015, votre syndic pourra sans doute être dispensé d'obligation de proposer un contrat « **tout compris** » ;
- et pour gagner du temps, celui-ci risque alors de vous proposer un contrat ancien régime de **trois ans !**

Ainsi, dans un tel cas, ce n'est pas avant 2018 que vous pourriez bénéficier des dispositions de la loi ALUR !

## III. LES AUTRES PIÈGES QU'IL FAUDRA ÉVITER EN 2015

Outre le contrat de trois ans que votre syndic va peut-être essayer de faire accepter par votre assemblée générale, d'autres pièges vous attendent :

- 1) **la facturation de l'extranet propre à votre copropriété** : en l'absence de toute règle, il est

fort probable que votre syndic tente de vous facturer « **l'extranet** » en principe obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Certains syndicats ont commencé à le faire.

Nous vous conseillons de lire l'article de cette revue consacré à l'extranet ainsi que notre guide gratuit téléchargeable sur notre site Internet.

**2) Les honoraires pour compte séparé à partir du 25 mars 2015** : là encore de nombreux syndicats vont tout faire pour facturer l'ouverture d'un compte bancaire séparé en utilisant plusieurs types d'arguments ; lisez ce qui suit et ne vous laissez pas impressionner.

#### IV. CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE SANS ATTENDRE EN UTILISANT LE CONTRAT-TYPE ARC/UFC-QUE-CHOISIR

Le mieux que vous ayez à faire - quelque soit votre situation et quelque soit votre syndic est ceci :

- lire le guide réalisé par l'ARC et l'UFC-Que-Choisir téléchargeable sur nos deux sites concernant un contrat-type, voir : [www.arc-copro.com/4sr7](http://www.arc-copro.com/4sr7);
- lire l'article que nous consacrons à ce guide et à notre contrat-type à la suite du présent article ;
- lancer **SANS ATTENDRE** une consultation de

syndics à partir de ce contrat-type et en utilisant les documents présentés dans ce guide ;

- demander à votre syndic actuel de répondre **LUI** aussi à votre consultation.

Et s'il ne veut pas ? Tant pis pour lui.

Des adhérents nous posent la question : « **Mais si le décret va en deçà ou au-delà du décret, que se passera-t-il ?** ».

**Réponse** : cela n'a aucune importance :

- a) du fait que le décret ne sera sans doute pas d'application obligatoire dès 2015 vous avez parfaitement le droit de proposer un contrat légèrement différent de ce que sera le contrat-type réglementaire ;
- b) ensuite il y aura deux possibilités :
  - soit le contrat que vous aurez négocié (contrat ARC/UFC-Que-Choisir) ira au-delà du décret (ce qui sera sans doute le cas) et ce sera parfait pour vous, rien n'interdisant aux syndicats de faire **MIEUX** que le minimum réglementaire ;
  - soit le contrat négocié sera en **deçà** des nouvelles exigences (ce qui serait très étonnant) et il suffira de vous mettre - vous et votre syndic - en conformité, ceci à l'issue du contrat.

Comme on le voit, il n'y a **AUCUN** problème. ■

Contrat de syndic :  
ne rien laisser au hasard



## Le contrat type de syndic ARC/UFC-Que-Choisir

La loi ALUR, votée le 24 mars 2014, a, comme on le sait, modifié sur différents points sensibles la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété. Elle a notamment apporté des précisions et des changements importants en matière de contrats de syndic. Cette évolution législative était devenue inévitable compte tenu de la présence dans les contrats de syndic de nombreux abus et irrégularités, et ce malgré les différents textes réglementaires successifs censés les éradiquer, eux-mêmes d'ailleurs incomplets, ambigus, voire critiquables sur divers points, tel l'arrêté « **Novelli** » du 19 mars 2010.

Encore très récemment la DGCCRF a diligenté 19 procédures judiciaires (2014) en suppression de clauses abusives dans les contrats de syndic.

En matière de contrat de syndic, la loi ALUR renvoie à trois décrets qui tardent à être publiés :

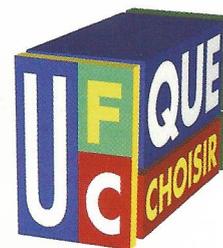
1. un sur le contrat-type ;
2. un sur la liste limitative des prestations particulières ;
3. un sur le plafonnement du prix des prestations privatives (état daté).

Faute de décrets d'application de la loi ALUR, les contrats de syndic sont donc encore régis par l'arrêté NOVELLI.

Le risque est que cette situation se prolonge encore longtemps sachant que les syndicats et les chambres professionnelles, non seulement ne sont pas pressés de voir publier ces décrets, mais ont demandé que le futur décret prévoit **un délai très long de mise en application**.

L'ARC, première association de copropriétaires a donc, avec l'UFC-Que-Choisir, première organisation de consommateurs, travaillé dès le mois d'avril 2014 sur ces futurs décrets aux regards des objectifs de la loi. Et sans attendre leur parution (qui tarde), nos deux associations ont mis en place, à partir du mois d'octobre dernier un dispositif alternatif de nature à assainir les pratiques des syndicats.

Plus précisément, elles ont mis au point un « **contrat-type** » dit « **tout sauf** » et une **démarche** nouvelle qui répondent aux exigences de la loi ALUR.

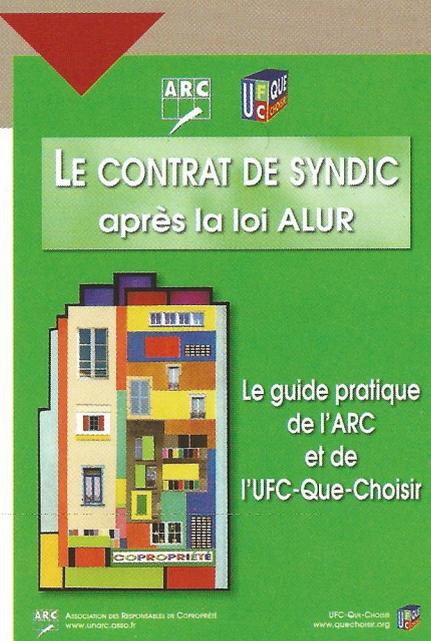


- Pourquoi « **tout sauf** » ?  
Parce que tout est compris dans le contrat de base, **sauf** ce qui est **limitativement** énuméré comme prestations supplémentaires possibles.
- Pourquoi une « **démarche nouvelle** » ?  
Parce celle-ci repose sur une adaptation **du contrat proposé à la copropriété**, grâce à la mise au point de fiches précisant les spécificités et les besoins de chaque copropriété ainsi que le profil du syndic.
- **Fiche N°1 : identité de la copropriété.**
- **Fiche N° 2 : identité du syndic.**
- **Fiche N° 3 : demandes spécifiques du conseil syndical.**  
(voir : [www.arc-copro.com/esue](http://www.arc-copro.com/esue)).

Comme nous l'indiquons dans le dossier qui précède, vous pouvez télécharger le guide gratuit réalisé par l'ARC et l'UFC-Que-Choisir sur les sites de l'une ou l'autre association et lancer une mise en concurrence sur ces bases sans attendre. ■

Ce guide s'intitule : « **Le contrat de syndic après la loi ALUR : le guide pratique de l'ARC et de l'UFC-Que-Choisir** » (voir : [www.arc-copro.com/4sr7](http://www.arc-copro.com/4sr7)).

**A lire et à utiliser sans aucune modération !**



Le guide pratique de l'ARC et de l'UFC-Que-Choisir

## Les nouvelles obligations applicables en 2015 en copropriété : comment l'ARC vous aide ?

**D**ans le courant du premier trimestre 2015, de nouvelles obligations vont s'imposer aux syndicats des copropriétaires mais aussi aux copropriétaires.

Comme à l'habitude, cela va entraîner son lot d'abus, qu'il est préférable de prévenir plutôt que de guérir.

Nous allons reprendre, à travers cet article, les différentes obligations concernées en précisant les exigences légales, les abus déjà constatés et surtout comment l'ARC - ou sa coopérative - peuvent aider efficacement les conseillers syndicaux et les copropriétaires. ■

### PORTE COUPE-FEU

#### Obligation :

Installer une porte coupe-feu dans les immeubles ayant une hauteur de moins de cinquante mètres, dont le local poubelles s'ouvre à l'intérieur du bâtiment, ou bien lorsqu'il n'existe pas actuellement de porte entre les escaliers mettant en communication les sous-sols et le reste du bâtiment.

#### Sources légales :

Décret du 5 février 2013.

#### Date d'entrée en vigueur de l'obligation :

Dernier délai : le 10 mars 2015.

#### Abus :

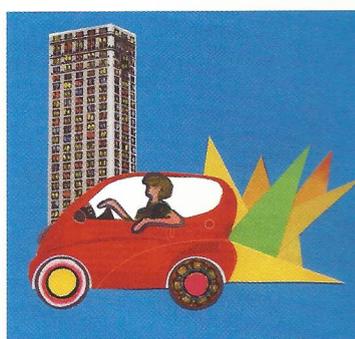
Les syndicats vont être tentés de proposer l'installation (à des prix élevés) de portes coupe-feu, avant même de vérifier si la copropriété est concernée par cette obligation, ou bien si elle est déjà dotée de porte coupe-feu.

#### Préconisations :

Si votre copropriété est concernée par cette obligation, pensez à mettre en concurrence deux ou trois sociétés, sachant que la réglementation impose au minimum une porte coupe-feu qui doit résister à un incendie pendant une durée d'au moins une demi-heure.

#### Solutions :

La coopérative technique a négocié un coût qui varie entre 900 et 1200 euros TTC pour l'achat et l'installation de porte coupe-feu.



### BORNES POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES

#### Obligations :

Le syndicat des copropriétaires a l'obligation de mettre à l'ordre du jour une question relative aux travaux et à la convention d'installation et de gestion de bornes électriques.

De plus, les copropriétaires pourront individuellement proposer l'installation de borne électrique dans leur place de parking.

#### Sources légales :

Décret du 25 juillet 2011 et arrêté du 20 février 2012.

#### Date d'entrée en vigueur de l'obligation :

Initialement prévue à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, avancée au 1<sup>er</sup> octobre 2014.

#### Abus :

Les syndicats vont être tentés de mettre à l'ordre du jour une convention qui peut s'avérer coûteuse pour la copropriété avec surtout l'obligation d'augmenter la fourniture de la puissance électrique souscrite.

#### Préconisations :

- Refuser les installations qui se raccordent au tableau électrique de la copropriété.
- Imposer une installation qui dispose de son propre compteur général et qui ne coûte rien à la copropriété (voir « solutions » ci dessous).

#### Solutions :

La coopérative technique a négocié, avec un installateur de bornes électriques un forfait qui comprend l'installation et la location des bornes. Cet équipement n'est pas rattaché au compteur général de la copropriété évitant ainsi des désagréments. Cette solution ne coûte rien à la copropriété.

## DÉTECTEUR DE FUMÉE

### Obligation :

Le propriétaire, qu'il soit occupant ou non, devra installer dans son logement un détecteur de fumée.

### Sources légales :

Décret du 5 février 2013 et loi du 24 mars 2014.

### Date d'entrée en vigueur de l'obligation :

Dernier délai : le 10 mars 2015.

### Abus :

1. Plusieurs syndic professionnels proposent des détecteurs de fumée à des prix exorbitants (60 à 90 euros). Certains d'entre eux vont même plus loin en proposant un contrat de maintenance alors que l'entretien est extrêmement simple, puisqu'il consiste à passer un coup de chiffon sur les capteurs de fumée une fois de temps en temps.
2. Certains syndic font voter la pose de détecteurs de fumée sur parties privatives par l'AG : il faut refuser et - surtout - refuser de payer en vous adressant à l'ARC.
3. Attention : il faut refuser aussi la pose de détecteurs sur parties communes ; non seulement ceci n'est pas du tout obligatoire, mais interdit.

### Préconisations :

- Eviter toute offre démesurée qui intégrerait la maintenance des détecteurs de fumée.
- Vérifier que le détecteur de fumée est bien conforme à la norme NF.
- Demander à votre vendeur de vous remettre un certificat de conformité de l'appareil qui pourra vous être demandé par votre assureur.

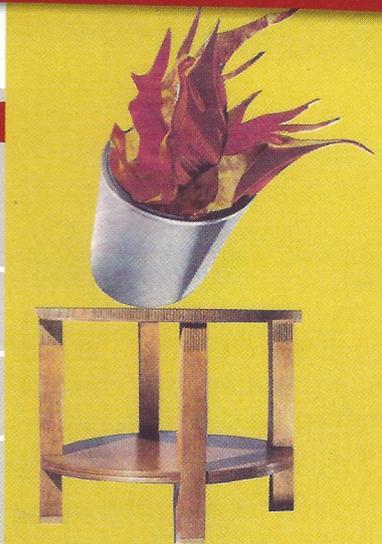
### Solutions :

La coopérative a négocié des tarifs de groupe afin de proposer, à un prix défiant toute concurrence, une référence de détecteur de fumée considéré par l'association UFC-Que-Choisir comme le plus performant.

Il s'agit de la marque KIDDE, qui se décline en trois modèles : avec une pile d'un, cinq ou dix ans.

Le coût varie entre 15 et 22 euros.

Si vous ne savez pas comment poser ces détecteurs, la coopérative a mis en place un service spécial.



## EXTRANET

### Obligations :

Les syndic professionnels ont l'obligation de mettre à la disposition du syndicat des copropriétaires un espace numérique de documents. Il doit prévoir un accès sécurisé pour le conseil syndical et un autre pour les copropriétaires.

### Sources légales :

Article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965

### Date d'entrée en vigueur de l'obligation :

1<sup>er</sup> janvier 2015

### Abus :

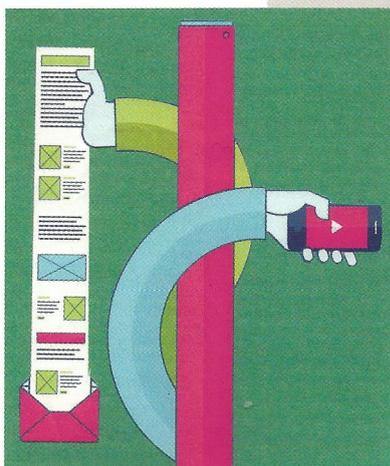
De nombreux abus sont à prévoir, notamment une augmentation des honoraires injustifiée, des extranets qui présentent des documents ayant peu d'importance ou encore l'utilisation abusive des données personnelles des copropriétaires à des fins notamment commerciales.

### Préconisations :

- Refuser catégoriquement toute augmentation d'honoraires au motif que l'extranet est un outil qui permet avant tout au syndic un gain de productivité.
- Imposer l'inscription à l'ordre du jour d'une résolution qui précise que les données insérées dans l'extranet devront être transférables en cas de changement de syndic.
- Exiger pour cela que les informations soient fournies sur des logiciels « open-source » qui permettent au syndic reprenneur de pouvoir les récupérer.

### Solutions :

L'ARC a développé un extranet qui permet aux copropriétés adhérentes de bénéficier d'un espace sécurisé dans lequel pourront être mis l'ensemble des documents importants de la copropriété (Grands livres comptables, contrats, factures) ainsi que les documents nécessaires pour réaliser un état daté.



## Réglementation

### Extranet obligatoire : quatre problèmes à résoudre

**A**u 1<sup>er</sup> janvier 2015 tous les syndicats professionnels devront mettre à la disposition des copropriétés un espace numérisé avec :

- un espace pour tous les copropriétaires ;
- un espace réservé aux conseils syndicaux.

Cela risque d'entraîner quatre nouveaux problèmes.

- 1.** De nombreux syndicats vont vouloir appliquer des hausses d'honoraires au 1<sup>er</sup> janvier (un syndicat a déjà annoncé plus 27 %).
- 2.** Les extranets qui vont être mis en place seront souvent des extranets minimums (pas de grand-livre comptable, par exemple, pas d'accès au compte bancaire, pas d'accès aux factures).
- 3. Plus grave encore :** il n'y aura pas forcément d'interopérabilité entre les systèmes, ce qui fait que les copropriétés risquent d'être captives, dans l'impossibilité de récupérer leurs données en cas de changement de syndicat.
- 4.** Enfin, aucune garantie n'existe concernant la protection des données **personnelles**.

Or, les syndicats auront, grâce aux extranets, dans leur base de données non seulement les coordonnées des copropriétaires, mais aussi les informations bancaires, le statut matrimonial ou encore la composition du ménage... Ces données pourront être utilisées à des fins commerciales ou bien être tout simplement revendues à des publicitaires, et ce, à l'insu des copropriétaires.

**Voilà pourquoi l'ARC a non seulement déjà alerté les ministères sur la nécessité d'encadrer ce dispositif (nous avons reçu des réponses plutôt favorables et avons adressé un projet d'arrêté au Gouvernement), mais surtout va lancer en**

**concertation avec d'autres partenaires une campagne d'assistance aux copropriétaires pour les aider à résoudre ces quatre séries de problèmes, en particulier :**

- 1. Les aider** à refuser toute augmentation d'honoraires, totalement injustifiée : en effet, alors que cette solution était présentée par les professionnels comme un outil permettant un gain de productivité, voici qu'à présent certains annoncent une augmentation arbitraire de leurs honoraires allant jusqu'à 20 % ; d'autres vont tenter de facturer des prestations complémentaires d'un montant compris entre 5 et 12 € par lot et par an, disposition qu'ils introduisent insidieusement dans leur contrat de gestion en cours.

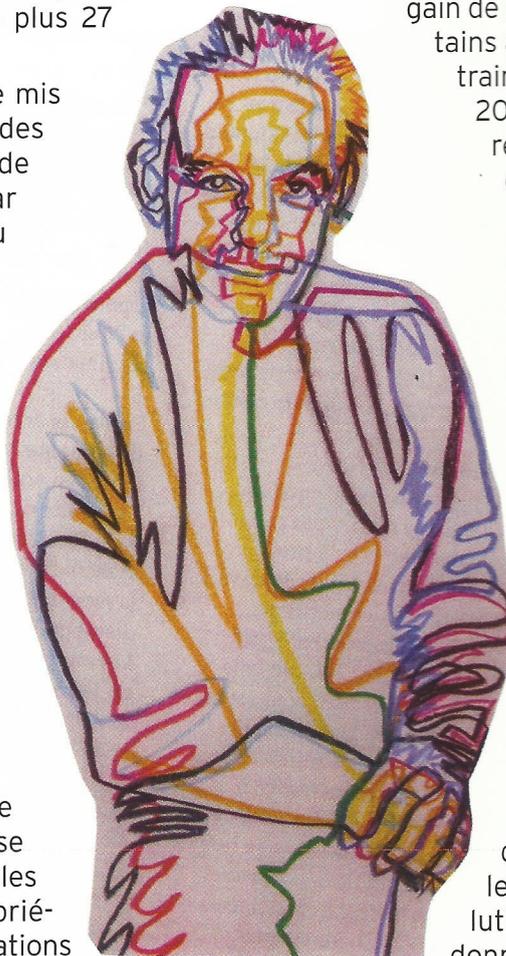
Les copropriétaires risquent ainsi de se retrouver « **piégés** » dès janvier 2015 sans pouvoir exprimer un vote de refus ou mettre en place une mise en concurrence.

- 2 Les aider** à refuser les extranets « **minimums** » et exiger des extranets adaptés aux besoins des copropriétaires et des conseils syndicaux (voir notre dossier n°2 du mois de décembre 2014).

- 3. Les aider** à imposer à leur syndicat - par insertion d'une clause dans les contrats ou par vote d'une résolution spéciale - le transfert des données en cas de changement de syndicat.

- 4. Enfin, les aider** à obtenir des garanties suffisantes concernant la confidentialité des données.

L'ARC a ainsi mis à la disposition des responsables de copropriété un guide pratique gratuit pour les aider à résoudre ces quatre problèmes, en apportant des solutions concrètes et des modèles de résolutions pour résoudre ces difficultés. Voir sur le site : « **Extranet obligatoire : quatre problèmes à résoudre** ». ■



## Rénovation et amélioration énergétique : des outils à votre disposition pour mobiliser les copropriétaires

Face au vieillissement des immeubles et aux enjeux d'économies d'énergie, les copropriétés sont de plus en plus confrontées à des nécessités de rénovation. Pour autant, lors d'une assemblée générale, il est souvent difficile de convaincre l'ensemble des copropriétaires de décider, de voter et de financer les travaux de rénovation qui s'imposent.

### I. LES RÉSULTATS D'UNE RECHERCHE-ACTION POUR COMPRENDRE COMMENT MOBILISER LES COPROPRIÉTAIRES

L'ARC s'investit depuis de nombreuses années pour aider les copropriétés à surmonter ces difficultés.

Dans cet objectif, elle a fondé en 2009, avec d'autres partenaires, l'association Planète Copropriété pour rassembler des acteurs d'horizons divers et réfléchir ensemble aux moyens d'accompagner la rénovation durable et l'amélioration énergétique des copropriétés.

En 2011, Planète Copropriété a été sélectionnée par le Ministère du Logement et l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) pour conduire deux projets de recherche-action coordonnés par l'ARC.

L'un de ces deux projets consistait à réaliser une enquête auprès de copropriétés pionnières de démarches de rénovation énergétiques, pour comprendre comment elles étaient parvenues à faire aboutir ces projets.

Pour cela, en partenariat avec deux autres organismes - Habitat et Développement Ile-de-France et l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat de Montreuil-Vincennes - l'ARC a mené une enquête de terrain et a interrogé plus de 40 copropriétés ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique (installation d'une chaudière performante, optimisation du réseau de chauffage, isolation de toiture ou de façades, installation d'énergies renouvelables...).

Cette recherche-action s'appuyait sur un constat partagé par l'ensemble des membres de Planète Copropriété et confirmé par les travaux du sociologue Gaëtan Briseperrière : lorsqu'une copropriété parvient à se mettre d'accord pour voter et financer des travaux d'amélioration énergétique, c'est parce qu'un copropriétaire particulièrement engagé - ou un groupe de copropriétaires (et non le syndic) - a impulsé et porté le projet et qu'il a réussi à mobiliser les autres copropriétaires en jouant le rôle de « leader ».



*pas « isolée »  
notre copropriété ?  
Vous voulez rire...*

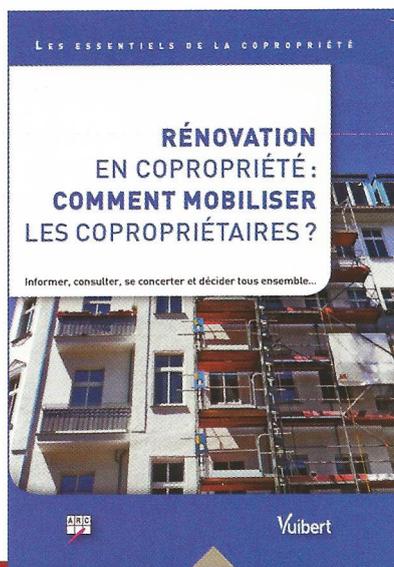
Les résultats de la recherche-action confortent ce constat : c'est bien les conseils syndicaux qui jouent le rôle principal dans le lancement et le suivi du projet de rénovation de leur copropriété ; et l'ingrédient essentiel de la réussite est le très important travail de communication qu'ils mènent patiemment auprès des copropriétaires pour construire progressivement un consensus autour des travaux.

## II. UN GUIDE COMPLET POUR APPRENDRE COMMENT MOBILISER SA COPROPRIÉTÉ POUR UN PROJET DE RÉNOVATION

Ainsi, pour aider tous ceux qui souhaiteraient instaurer une démarche de rénovation dans leur copropriété et les professionnels qui les accompagnent, nous avons rassemblé tous les outils de communication et toutes les bonnes pratiques observées dans les copropriétés étudiées dans un véritable « **guide de la mobilisation en copropriété** » qui vient de paraître aux éditions Vuibert en octobre. Il est distribué en librairie et est aussi disponible sur commande via notre site Internet ([www.arc-copro.com/rn46](http://www.arc-copro.com/rn46))

Ce guide, intitulé « **Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires ?** », explique comment :

- organiser le travail du conseil syndical et d'une « **équipe rénovation** » ;
- choisir les meilleures solutions pour communiquer avec les copropriétaires, être à l'écoute de leurs attentes et faciliter les débats ;
- associer les copropriétaires à chaque étape du projet, depuis les études préalables - audit énergétique, audit global partagé, études de maîtrise d'œuvre - jusqu'à la réalisation des travaux ;
- construire pas à pas un consensus et créer une dynamique collective efficace au sein de la copropriété.



[www.arc-copro.com/1g7v](http://www.arc-copro.com/1g7v)

## III. DES FICHES PRATIQUES SUR WWW.COPROPRIETERRE.ORG POUR PASSER À L'ACTION

Pour mobiliser les copropriétaires en faveur d'un projet de rénovation, il ne suffit pas de construire un « **argumentaire** » en cherchant à les « **convaincre** ». Le travail de mobilisation est bien plus complet : il s'agit de créer un climat de confiance et d'impulser une dynamique collective qui donne envie aux copropriétaires de s'investir dans l'avenir de leur copropriété.

Et cela passe par des actions de communication régulières auprès des copropriétaires et des résidents pour les informer, mais aussi - et surtout - recueillir leurs avis, débattre et animer les relations sociales au sein de l'immeuble.

### Coproprieterre.org

Tout pour rénover sa copropriété

Pour aider à mettre en place ces actions, en complément du guide, nous avons réalisé **21 fiches « outils de communication »** qui permettent aux conseils syndicaux de gérer tous les événements qui rythment la vie d'une copropriété et d'atteindre ces **cinq objectifs essentiels** :

- 1) **Informier** (à travers des affiches, le rapport annuel du conseil syndical, la création d'une adresse e-mail, la diffusion dans les boîtes aux lettres, une newsletter... ) ;
- 2) **Consulter, être à l'écoute** (à travers un questionnaire, une boîte aux lettres du conseil syndical ou l'organisation de permanences... ) ;
- 3) **Concerter, débattre** (à travers des réunions d'information débat... ) ;
- 4) **Animer, dynamiser** (à travers l'organisation de la fête des voisins, d'évènements conviviaux ou de « **chantiers participatifs** »... ) ;
- 5) **Préparer les décisions** (l'ordre du jour de l'AG, les documents joints à la convocation, l'animation de l'AG...).

Ces fiches pratiques sont mises à votre disposition, en téléchargement libre, sur le site Internet créé par l'ARC, le CLER et Planète Copropriété [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org), dans une partie « **mobiliser** » totalement dédiée à ces sujets. Chaque fiche pré-

sente un exemple concret d'action de communication avec des conseils à suivre et les erreurs à éviter. A vous de sélectionner les outils qui vous semblent les plus adaptés à la situation de votre copropriété.

La rubrique « **mobiliser** » vient ainsi compléter les trois autres axes du site [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org) :

- « **Comprendre** », qui donne des informations sur la copropriété, la réglementation, ainsi que sur les travaux d'économies d'énergie ;

- « **Agir** », qui présente la démarche d'une rénovation, et en détaille toutes les étapes ;
- « **Financer** », qui présente bien sûr les principales aides existantes, et explique surtout comment construire un plan de financement.

Avec le site [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org), vous avez à présent un accès rapide à toutes les informations principales pour vous aider à rénover votre copropriété. ■

## LES AUTRES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE-ACTION SUR L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

La recherche-action sur la rénovation énergétique des copropriétés que l'ARC a coordonnée pour Planète Copropriété met en évidence trois autres facteurs de réussite d'un projet de rénovation énergétique en copropriété :

- 1) **L'accompagnement du conseil syndical assuré par une Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC), d'un Espace Information Énergie (EIE), qui sont des organismes neutres gratuits et « de confiance ».** Cet accompagnement est essentiel pour aider les conseils syndicaux à rassembler les compétences nécessaires au suivi d'un projet de rénovation. Les collectivités locales sont de plus en plus nombreuses à mettre en place ce type d'accompagnement adapté aux copropriétés, il faut poursuivre le développement de ces structures et de ce nouveau métier.
- 2) **La possibilité de réaliser les travaux progressivement dans le temps, pour se protéger des risques techniques et financiers et échelonner les investissements.** Il faut - pour cela - améliorer la programmation pluriannuelle de travaux dans les copropriétés, en adaptant les aides financières et en améliorant les textes juridiques relatifs à la définition, au vote et à l'exécution des plans pluriannuels de travaux.
- 3) **La possibilité de pouvoir élaborer un programme de travaux « sur mesure », adapté à la situation particulière de l'immeuble et intégrant tous ses besoins de travaux.** La maîtrise de l'énergie n'est pas ce qui motive en premier lieu les copropriétaires. Ce qui incite les copropriétaires à s'engager dans un projet d'amélioration énergétique, c'est avant tout de répondre à un besoin de gros entretien (ravalement, étanchéité de la toiture, infiltrations, chaudière en fin de vie) ou de résoudre un problème de confort ressenti

au quotidien (froid, surchauffe, humidité). La dimension énergétique est alors considérée comme une plus-value à apporter à ces travaux plutôt que comme une fin première. C'est pourquoi le calcul des taux de retour sur investissement et les « packages standardisés » de travaux proposés par la plupart des audits énergétiques ne suffisent pas à enclencher des décisions de travaux. Et c'est pour cela que l'ARC et Planète Copropriété ont créé « l'audit global partagé » (consulter à ce sujet le guide gratuit de Planète Copropriété - *Audit énergétique obligatoire en copropriété : comment obtenir un audit efficace ?*, disponible sur notre site Internet).

Retrouvez sur le site de l'ARC ([www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)) le rapport complet et la fiche-résumé de la recherche-action « *Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?* »



## Le « *pré-état daté* » après la loi ALUR : nos informations et nos conseils

### I. LES NOUVELLES OBLIGATIONS ISSUES DE LA LOI ALUR

Comme vous en avez très certainement entendu parler, la loi ALUR (de mars 2014) a fortement renforcé les obligations d'informations en cas de vente d'un lot en copropriété, notamment au moment de la signature de la **promesse de vente**.

Ainsi, une grande partie des documents transmis précédemment à l'acquéreur au moment de la signature définitive de la vente chez le notaire (informations transmises par le syndic au notaire dans le cadre de « *l'état daté* ») doit désormais être communiquée dès la promesse de vente.

C'est la raison pour laquelle les professionnels parlent - injustement - de « *pré-état daté* ».

Nous avons rappelé l'ensemble de ces nouvelles obligations dans notre nouveau guide, entièrement à jour de la loi ALUR, intitulé « **FUTUR COPROPRIÉTAIRE : Les pièges à éviter** ».



### II. BIENTÔT UN « *PRÉ-ÉTAT DATÉ ALLÉGÉ* »

Face à ces nouvelles obligations, il a été reproché à la loi ALUR d'alourdir les obligations d'information, et de ce fait, de retarder les délais nécessaires pour conclure les ventes en copropriété.

Des amendements ont donc été déposés dans le cadre d'un projet de loi en cours (concernant la simplification de la vie des entreprises) afin d'ajuster les nouvelles obligations d'information introduites par la loi ALUR et d'autoriser le Gouvernement à prendre une ordonnance, peut-être dès le premier trimestre 2015, pour simplifier les nouvelles **obligations d'information** à communiquer à la promesse de vente (nouveaux délais accordés pour certains documents par exemple) et d'alléger les sanctions appliquées en cas de non-communication de certains documents.

Nous vous tiendrons évidemment informés de toute ordonnance que le gouvernement prendra dans ce sens prochainement, et des modifications que cela engendrera.

### III. RAPPEL : PAS BESOIN DU SYNDIC POUR COMMUNIQUER LES INFORMATIONS OBLIGATOIRES À L'ACQUÉREUR

Si vous souhaitez vendre, sachez qu'il est tout à fait possible de se passer du syndic pour communiquer les informations devenues obligatoires depuis la loi ALUR au moment de la promesse de vente.

En effet, la plupart de ces informations sont accessibles à travers :

- les annexes comptables communiquées avec toute convocation à l'AG ;
- les procès-verbaux d'AG communiqués à tous les copropriétaires ;
- les appels de fonds adressés par le syndic ;
- etc.

Nous avons publié un dossier pour nos adhérents collectifs qui regroupe tous nos conseils, intitulé « **État daté après la loi ALUR : pas de panique. Tous nos conseils pour le faire par soi-même** » que vous retrouverez à l'adresse suivante : [www.arc-copro.com/p2xy](http://www.arc-copro.com/p2xy)

### IV. BIENTÔT, L'EXTRANET OBLIGATOIRE : UNE SOLUTION POUR FACILITER L'ACCÈS DES COPROPRIÉTAIRES AUX DOCUMENTS NÉCESSAIRES EN CAS DE VENTE.

La mise en place d'un extranet (obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2015 pour tous les syndics professionnels) - s'il est bien élaboré par le syndic, et si l'ensemble des documents importants y sont régulièrement archivés - permettra de faciliter l'accès aux informations à communiquer en cas de vente.

Soyez donc vigilant à la façon dont le syndic va mettre en place cet extranet. Nous vous renvoyons à notre dossier de cette revue, intitulé : « **Extranet obligatoire : quatre problèmes à résoudre** ». ■

communes ou par les propriétaires pour les parties privatives.

Bien qu'elle se décompte à partir de la date de réception, elle prend effet après l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement. A titre exceptionnel, elle peut être appelée pendant la 1<sup>ère</sup> année pour des désordres relevant de la garantie décennale, qui n'ont pas été repris malgré une mise en demeure. Ces dommages doivent alors être notifiés à l'assureur dommages-ouvrage.

A défaut de souscription d'assurance dommage ouvrage (fait très grave), c'est le promoteur qui devra assurer directement cette garantie (Article 1642-1 du Code civil).

## VI. POUR TERMINER : SI AUCUNE GARANTIE LÉGALE NE S'APPLIQUE, IL NE RESTE PLUS QUE LA RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE

Pour les désordres qui ne relèvent pas de ces garanties, la jurisprudence a créé une garantie des « dommages intermédiaires » qui relève de la responsabilité contractuelle des entreprises.

Elle peut être mise en jeu pour les désordres qui apparaissent après la fin de la garantie.

Elle est plus compliquée à mettre en œuvre car les entreprises refusent de reprendre spontanément ces désordres. Elles préfèrent aller jusqu'à la procédure judiciaire, puisque celle-ci est rarement mise en œuvre par les copropriétés !

Elle peut être invoquée par exemple pour :

- des désordres de construction abritant les machineries d'ascenseurs, sans mettre en cause leur solidité ou sans les rendre impropres à leur destination,
- les microfissurations d'un crépi, le cloquage, la fissuration ou le décollement d'un revêtement de façade en plastique, qui ne sont pas de nature à provoquer des infiltrations dans l'immeuble, et qui interviennent après la garantie de parfait achèvement.

Cette responsabilité peut-être recherchée dans les dix années qui suivent la réception de l'immeuble. ■

## Impayés en copropriété

### EXPÉRIMENTATION DE LA « NOUVELLE PROCÉDURE D'ALERTE » AVEC LES COLLECTIVITÉS

#### I. PROCÉDURE D'ALERTE EN CAS D'IMPAYÉ : LES NOUVEAUTÉS DE LA LOI ALUR

Rappelons que cette procédure concerne les copropriétés qui dépassent un certain seuil d'impayés de charges (seuil de 15% d'impayés - sur les charges exigibles dans l'année - pour les copropriétés de plus de 200 lots, de 25% pour les autres) ou dont une facture est restée impayée depuis plus de 6 mois (facture d'eau, de chauffage, etc.).

Il est donc possible de saisir le juge pour faire désigner, sur la copropriété concernée, un expert (un mandataire ad hoc selon les textes) qui sera en charge d'analyser la situation et de rendre un rapport avec des préconisations pour redresser la situation financière de la copropriété.

Comme nous avons déjà eu l'occasion de le présenter, la loi ALUR a modifié la procédure d'alerte, visée par les articles 29-1 A et 29-1 B modifiés, et complétés par un article 29-1 C de la loi du 10 juillet 1965.

Désormais, et comme nous le réclamions depuis 2009 (date de l'introduction de cette procédure dans la loi de 1965), les collectivités locales (soit le maire, soit le président de la collectivité ayant la compétence « *habitat* ») peuvent désormais déclencher elles-mêmes cette procédure sur les copropriétés de leur territoire, ceci dans un souci de favoriser la mise en place d'une action préventive (agir avant qu'il ne soit trop tard).

#### II. UNE EXPÉRIMENTATION AVEC LES COLLECTIVITÉS D'ÎLE-DE-FRANCE

Comme pour toute nouvelle disposition, il faut tester très rapidement cette procédure « *nouvelle version* » pour en définir le contour.

Pour aider les collectivités à bien utiliser cette procédure, l'ARC a saisi différentes collectivités, ainsi que certains partenaires privilégiés pour mettre en place une expérimentation commune de ces nouvelles dispositions sur diverses copropriétés.

Cette expérimentation doit permettre :

- d'identifier pour quelles situations cette procédure sera la plus appropriée ;
- de définir la façon dont les collectivités doivent saisir le juge (en concertation avec les copropriétés), sur quels critères et avec quelles demandes, afin que la mission confiée à l'expert soit précise et cadrée ;
- de contrôler la qualité des rapports remis par les mandataires ad hoc désignés par les tribunaux ;
- de vérifier la bonne application des préconisations du rapport de l'expert par le syndic.

Si votre collectivité est intéressée par cette expérience, qu'elle n'hésite pas à nous contacter, par l'intermédiaire d'un responsable administratif ou d'un élu. ■

## Nouveau service de l'ARC

### Aide à l'analyse des documents comptables (grand-livre et annexes)

Un adhérent collectif rencontrant des difficultés d'analyse, de compréhension ou d'exploitation des pièces comptables de sa copropriété peut prendre une consultation sur RV avec un interlocuteur compétent.

Ces consultations ne concernent que des problèmes de gestion comptable et ne peuvent pas porter sur des questions techniques de gestion qui relèvent d'interlocuteurs différents (telles que les questions sur le personnel de copropriété, les fluides, le chauffage, les ascenseurs, etc.). De même, il ne s'agit pas d'un contrôle de comptes - tel que proposé par ailleurs par l'ARC - mais d'une consultation d'éclaircissement ou d'orientation.

### I. OBJET

Cet accompagnement a pour objet une première appréhension (dégrossissement) des pièces comptables ou des difficultés rencontrées par la copropriété, en matière de gestion financière et de comptabilité exclusivement dans 3 domaines :

1. aide à l'analyse de documents comptables (Grand livre comptable, les cinq annexes comptables, etc.) ;
2. aide à la préparation d'un contrôle de comptes ;
3. réponses aux questions suscitées par les pièces comptables après étude de celles-ci.

Le conseil syndical ressort de cette consultation avec une idée claire sur la législation en matière comptable et de présentation des comptes annuels. Il aura obtenu des explications sur les incompréhensions, des pistes de contrôles à réaliser et des démarches à entreprendre pour aller plus loin, si nécessaire.

### II. EXEMPLES D'ANOMALIES RELEVÉES

Jo	Ini	Date	40900004 FOURNISSEURS DEBITEURS	Let.	Débit	Crédit	Solde cum. Db	Cr
			Solde antérieur		3765.72		3765.72	
04	CC1	27/03/2013	RDV EXPERTISE DU 17.10.2012			260.00	3505.72	
04	CC1	27/03/2013	RDV EXPERTISE DU 08.10.2012			260.00	3245.72	
04	CC1	27/03/2013	RDV EXPERTISE DU 04.10.2012			260.00	2985.72	
04	CC1	27/03/2013	RDV DU 19/04/2012			376.74	2608.98	
04	CC1	17/04/2013	ANNUL LOGISTIQUE FORMAT* GARDIEN 2011			251.16	2357.82	
04	CC1	17/04/2013	ANNUL CONVOCAT* FORMAT* GARDIEN 2011			59.80	2298.02	
04	CC1	17/04/2013	SUIVI VENTE PC 2011		3342.82		5640.84	
04	CC1	17/04/2013	SUIVI VENTE PC			1395.00	4245.84	
04	CC1	18/04/2013	ANNUL ECRITURE DU 17/04/2013			3342.82	903.02	
04	CC1	18/04/2013	ANNUL ECRITURE DU 17/04/2013		1195.00		2298.02	
04	CC1	18/04/2013	REGUL TAUX HORAIRE SUR VACATION AG 2012			350.20	1947.82	
04	CC1	18/04/2013	REGUL HONORAIRES SUR VENTE PC			1947.82	0.00	
04	CC1	30/06/2013	ANNUL FACT BLANCHE DOUBLON EN ATT REMBT		3596.21		3596.21	
04	CC1	30/06/2013	ANNUL FACT LECLERE DOUBLE REGLEMENT		3584.50		7180.71	
04	CC1	30/06/2013	ANNUL SUIVI TX LECLERE SAIST 2X		400.66		7581.37	
01	CC1	01/08/2013	LECLERE REMBT FACTURE PAYEE 2X			3584.50	3996.87	
			Total FOURNISSEURS DEBITEURS		16084.91	12088.04	3996.87	

Factures fournisseurs payées deux fois : le syndic doit demander le remboursement !

Jo	Ini	Date	62120300 FRAIS D'AG ET CS	Let.	Débit	Crédit	Solde cum. Db	Cr
			Solde antérieur			0.00	0.00	
02	RAF	19/02/2013	FRAIS TENUE CS DU 13/02/2013		1040.00		1040.00	
02	CC9	17/05/2013	CS DU 22/04/2013 18H - 20H		517.38		1557.38	
02	CC9	17/05/2013	FRAIS COPIES CV AG 05/06/2013		1120.00		2677.38	
02	CC9	17/05/2013	FRAIS BONS DANIEL CV 05/06/2013		21.60		2698.98	
02	CC9	21/05/2013	FRAIS ENVOI AG DU 05/06/2013		205.14		2904.12	
02	CC1	17/06/2013	LOC SALLE AG DU 05/06/2013 QUARTIER NOTRE DAME DES CHAMPS		378.00		3274.12	
02	CC9	18/06/2013	FRAIS TENUE AG DU 05/06/2013		689.84		3963.96	
02	CC9	18/06/2013	FRAIS COPIES PV AG 05.06.2013		125.00		4088.96	
02	CC9	18/06/2013	FRAIS BONS DANIEL PV 05.06.2013		21.60		4110.56	
02	CC9	19/06/2013	FRAIS ENVOI PV AG DU 05/06/2013		151.30		4261.86	
04	CC1	30/06/2013	FRAIS COPIES AG DU 05/06/2013		1141.60		5403.46	
04	CC1	30/06/2013	FRAIS COPIES PV AG DU 05/06/2013		145.60		5550.06	
04	CC1	30/06/2013	ANNUL ECRITURE POUR REGROUPEMENT			1288.20	4261.86	
			Total FRAIS D'AG ET CS		5550.06	1288.20	4261.86	

Surfacturation des heures de vacation du syndic : Rendez-nous notre argent !

Mo	Ann.	Date	45300015 STYVENSON-LAFRANCOIS*****	Let.	Débit	Crédit	Saldo con. D.D.	Ct
04	01	01/01/2012	Appel 1er trimestre		1281,35		1281,35	
04	01	05/01/2012	Chèque 200675			1281,35	0,00	
02	01	04/01/2012	HONORAIRES DE MONTYNS Lot : 44,45		478,43		478,43	
02	01	04/01/2012	Achat LESLIEUX JEAN PIERRE Lot : 44,45		1281,35		1761,75	
02	01	04/01/2012	Achat LESLIEUX JEAN PIERRE Lot : 44,45		-1281,35		478,43	
04	01	25/01/2012	Chèque 200675			1761,75	1289,36	
			Total STYVENSON-LAFRANCOIS*****		1761,75	3045,12	1289,36	

Solde créditeur d'un compte copropriétaire vendeur : à lui rembourser.

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
Libellé des Charges	Pour approbation des comptes			Pour vote budget prévisionnel	
	Exercice approuvé		Exercice clos	Budget prévisionnel	
	Dépenses	Budget	Dépenses	en cours	à voter
	1/2011	12/2011	1/2012	12/2012	1/2014
60 Achats de matières et fournitures :					
601 Eau :	43703,53	44500,00	42806,58	43000,00	43000,00
602 Electricité :	5575,77	5900,00	6281,01	6150,00	6150,00
60X Autres	2151,07	4000,00	2998,50	4500,00	4500,00
61 Services extérieurs :					
611 Nettoyage des locaux :			14826,90	23000,00	55000,00
612 Locations immobilières			1266,92	500,00	500,00
614 Contrats maintenance :	47481,60	38650,00	25563,40	39735,00	39735,00
615 Entretien et petites réparations :	13624,57	8700,00	16036,38	13100,00	13000,00
616 Primes d'assurances :	14348,77	13000,00	16486,71	17400,00	17400,00
62 Frais d'administration et honoraires :					
621 Rémunération du syndic sur gestion :	23954,35	25790,00	26459,19	25010,00	25010,00
622 Autres honoraires du syndic :	12124,47	1500,00	14733,34	2000,00	2000,00
62X Autres	3116,07	6000,00	19606,78	8000,00	8000,00
64 Frais de personnel	72077,97	69805,00	65745,46	35450,00	450,00

Honoraires de gestion courante supérieurs au budget et au montant contractuel : hou, le vilain !

Etat financier après répartition au 31/12/2012

SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE (PASSIF)		
Provisions et avances	31/12/2011	31/12/2012
10310 Avances de trésorerie	29123,71	29123,71
10320 Avances travaux au titre de l'art.1	306167,18	278494,78
131 Subventions accordées en instance	207284,53	
12 Solde en attente sur travaux	205097,08-	27431,94-
Total	337478,34	280186,55

Prélèvement effectué sur l'avance travaux sans aucune résolution d'AG à l'appui.

Charges	A répartir	dont TVA	Récupérable	Déductible
DEPENSES PARKINGS RDC BAT A Base 047 : 260				
31/12/2011 Q/PART EDF PARKING REZ DE CHAUSSEE	1.525,54		1.525,54	
Total ELECTRICITE	1.525,54		1.525,54	
047.13.400 TRAVAUX ENTRETIEN (S.0000.0110.6150.00000)				
25/10/2011 KONE REMPLT PORTE PARKING RDC BAT 7	6.646,50	346,50		6.646,50
Total TRAVAUX ENTRETIEN	6.646,50	346,50		6.646,50
Total DEPENSES PARKINGS RDC BAT A	9.748,87	538,48	2.507,87	7.241,00
Total PARKINGS	9.748,87	538,48	2.507,87	7.241,00

Le remplacement de la porte de parking a fait l'objet d'un vote en AG et doit être reclassé en charges exceptionnelles /annexe 4

## II. LES INTERVENANTS

Les intervenants qualifiés pour assurer cette consultation sont des contrôleurs de comptes et de gestion de l'ARC. Les consultations ont lieu au siège de l'ARC à Paris (ou à l'antenne ARC de Cergy)

## III. FORMALISATION DE LA DEMANDE

Ces consultations s'effectuent sur demande des conseils syndicaux et après vérification qu'ils sont à jour de leur cotisation. La demande est faite par courriel sur la même fiche que pour les demandes de contrôles de comptes ([www.arc-copro.com/3gfa](http://www.arc-copro.com/3gfa)) et doit comporter notamment le n° d'adhérent, le nom, le téléphone et le mail de la personne qui effectue la demande, ainsi que les coordonnées du syndicat. La partie commentaire de cette fiche doit préciser qu'il s'agit d'une demande de consultation sur l'un ou plusieurs des domaines présentés ci-dessus. L'intervenant désigné prend ensuite directement contact avec le conseil syndical pour fixer un rendez-vous dans les locaux de l'ARC à Paris (ou à l'antenne ARC de Cergy).

## IV. PIÈCES À PRÉVOIR

Les membres du conseil syndical demandant cette consultation doivent se munir - selon le type de questions - des pièces comptables suivantes en rapport avec les points à traiter, comme par exemple :

- Convocations et PV de l'AG si celle-ci est convoquée et / ou passée ;
- Projet d'annexes comptables (annexes 1 à 5) ;
- Relevé Général des Dépenses (RGD) ;
- Balance générale et, si possible Grand livre de l'exercice qui pose problème ;
- Pièces comptables contestées ou douteuses (factures, devis, contrats) ;
- Extrait de comptes bancaires et rapprochement

Échanges de correspondances, décisions de justice à incidences comptables.

Il n'est pas fourni de compte rendu écrit de cette consultation. Le conseil syndical prend des notes qu'il exploite ensuite. Il peut lui être conseillé de s'orienter vers des demandes de pièces complémentaires auprès du syndicat, ou vers un contrôle de comptes et de gestion sur tel ou tel point...

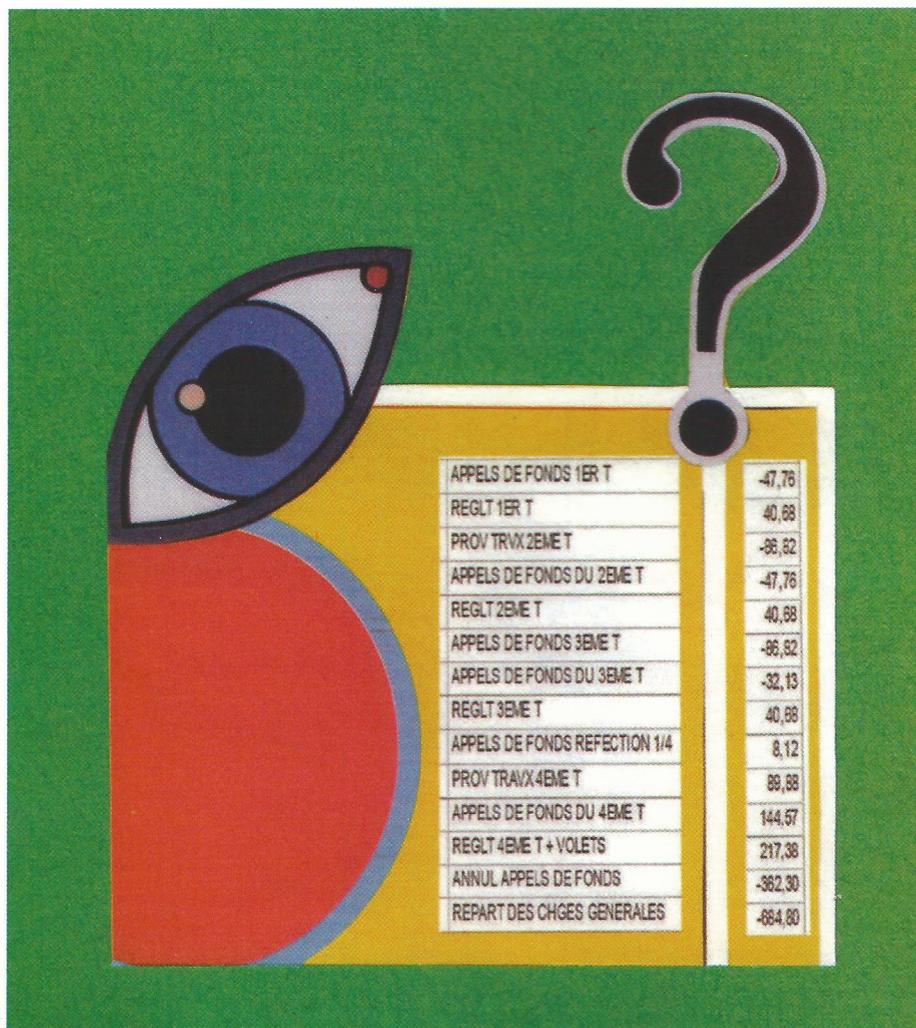
De même, il peut lui être conseillé des lectures pour approfondir le thème ou une orientation vers un autre pôle d'activité de l'ARC.

## V. COÛT

3 forfaits possibles en fonction du nombre de lots :

- ▶ moins de 50 lots = 2 h à 85 € / h, soit 170 € net ;
- ▶ entre 50 et 99 lots = 3 h à 85 € / h, soit 255 € net ;
- ▶ 100 lots et plus = 4 h à 85 € / h, soit 340 € net ;

**Nota :** des heures supplémentaires peuvent être demandées en séance (sous réserve de la disponibilité de l'intervenant) et seront facturées à 85 € net de l'heure. ■



APPELS DE FONDS 1ER T	-47,76
REGLT 1ER T	40,68
PROV TRVX 2EME T	-86,82
APPELS DE FONDS DU 2EME T	-47,76
REGLT 2EME T	40,68
APPELS DE FONDS 3EME T	-86,82
APPELS DE FONDS DU 3EME T	-32,13
REGLT 3EME T	40,68
APPELS DE FONDS REFECTION 1/4	8,12
PROV TRVX 4EME T	89,88
APPELS DE FONDS DU 4EME T	144,57
REGLT 4EME T + VOLETS	217,38
ANNUL APPELS DE FONDS	-362,30
REPART DES CHGES GENERALES	-684,80

## FORMATIONS SUR PARIS

pour les adhérents de l'ARC (Paris)

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
<b>Syndic bénévole</b> : comment l'ARC vous accompagne dans vos premiers pas (ATTENTION, réservé exclusivement aux syndicats bénévoles et aux candidats syndicats)	Virginie GUIHARD	JEUDI 8 JANVIER
<b>Conseils syndicaux et syndicats bénévoles</b> : savoir prévoir et faire exécuter les menus travaux dans la cadre du budget prévisionnel ?	Patrick POLLANTRU	MERCREDI 14 JANVIER
<b>Chauffage</b> : Bien lire et négocier votre contrat	Julien ALLIX	JEUDI 22 JANVIER
<b>Gardien &amp; employé d'immeuble</b> : contrat de travail, arrêt de maladie, accident du travail, congés	Martine WAKIN	JEUDI 28 JANVIER
<b>Conseil syndical</b> : son rôle dans le contrôle des comptes	Emile HAGEGE	JEUDI 5 FEVRIER
<b>Gros travaux et garanties</b> : définition, souscription, mise en œuvre	Emmanuelle WIRTH	JEUDI 12 FEVRIER
<b>Syndic professionnel</b> : conseil syndical, comment bien mener le changement ?	Véronique CHAUSSOY	JEUDI 19 FEVRIER
<b>Syndic bénévole</b> : démonstration du logiciel comptable et de gestion " <b>Copro-Eco</b> "	Pierre FALHUN	JEUDI 26 FEVRIER
<b>Règlement de copropriété</b> : clauses réputées "non écrites"	Nadia GUEBLI	JEUDI 5 MARS
<b>Comptabilité</b> : bien comprendre les 5 annexes	Patrice MANILEVE	JEUDI 5 MARS
<b>Assemblée générale</b> : convocation, déroulement, procès verbal	Christophe GRAND	JEUDI 19 MARS
<b>CEE</b> (certificats d'économie d'énergie) : comment bien les utiliser pour financer des travaux (période triennale) ?	Julien ALLIX	JEUDI 26 MARS
<b>Syndic professionnel</b> : le contrat après la loi ALUR (mars 2014)	Emmanuel JAUNEAU	JEUDI 2 AVRIL
<b>Gestion bénévole</b> : comment bien se préparer à devenir syndic ?	Virginie GUIHARD	JEUDI 9 AVRIL
<b>Conseil syndical</b> : comment mettre en œuvre une cogestion ? (petites copropriétés de moins de 16 lots)	Patrick POLLANTRU	MERCREDI 15 AVRIL

### 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) - fax : 01 40 30 12 63 ou courrier.

Joignez votre numéro d'adhérent et vos coordonnées téléphoniques.

Pour en savoir plus :



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