

ACTUALITÉ

1 à 7

- Ascenseur : la commission des clauses abusives donne enfin suite à notre demande
- La mise à jour des règlements de copropriété : 3 ans de plus ?
- Le report de la date d'application du décret comptable
- Gardiens et employés d'immeubles : salaires au 1^{er} janvier 2006
- L'indispensable dernier guide de l'A.R.C.
- Les interventions de l'A.R.C. au dernier trimestre 2005

DROIT ET LÉGISLATION

7 à 14

- Le pouvoir en assemblée générale (1^{ère} partie)
- L'impossible ordre du jour complémentaire : comment échapper aux conséquences de l'article 10 ?
- Les délais d'annulation pour convocation irrégulière ou absence de convocation : nouvelle jurisprudence

GESTION

15 à 24

- Savoir contrôler les payes et les charges des gardiens et employés d'immeubles (2^{ème} partie)
- Mise en place des nouvelles règles comptables : 3 questions pratiques
- Savoir négocier simplement un nouveau contrat d'ascenseur
- Les ascenseurs récents : un problème aussi

La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES 25

- Chaufferies collectives et prix du gaz et mise en concurrence
- Individualisation des contrats d'eau : vos expériences nous intéressent

Vie de l'association

26 à 28

- L'A.R.C. s'associe à des experts-comptables pour créer une société d'expertise comptable
- L'A.R.C. va aussi, désormais, aider les propriétaires de logement locatif

INDICES

29

FORMATION sur PARIS

30

Sommaire

Édito

Édito



F. CHAMPAVIER

Décret comptable : la grande affaire en ce début d'année, c'est le report de l'application du décret comptable au 1^{er} janvier 2007, dont nous rendons compte dans ce bulletin. Report d'application curieux puisque - introduit par une loi votée en première lecture le 26 novembre 2005 ; il ne sera voté définitivement (ce qui n'est d'ailleurs pas encore certain) qu'en mars 2006.

Vous trouverez dans ce bulletin les conseils pratiques nécessaires pour faire face à cette situation inédite. Quoi qu'il en soit et, comme toujours, nous étions prêts et ceux d'entre vous qui voudraient quand même mettre en place le décret en 2006 pourront le faire : les logiciels sont prêts, les séances spéciales de formation sont rodées (vous pouvez vous y inscrire), le service d'assistance comptable aussi, ainsi que la société d'expertise comptable mise en place pour la plus grande sécurité de nos adhérents. Et puis, bien sûr, il y a notre dernier guide (sorti le 1er décembre) et qui vous sera indispensable tout au long de la période de mise en place du décret : «*Copropriété : la comptabilité pour tous*».

Règlement de copropriété : l'autre report de la rentrée concerne les mises aux normes des règlements de copropriété : la loi va nous donner trois ans supplémentaires (au moins), ce qui permettra à tous de finaliser tranquillement et sans stress ce travail important. Rappelons que nous assurons ce travail pour le compte de nos adhérents collectifs et avec eux, ceci à prix coûtant (en général trois ou quatre fois moins cher que les officines qui ont fleuri sur le marché et qui ne vous prémunissent pas de graves erreurs). N'hésitez pas (si vous êtes adhérents collectifs) à nous interroger.

Autre grand problème : les nouveaux contrats d'ascenseurs ; ces «*machines à faire de l'argent*» (pour les ascensoristes) requiert notre plus grande vigilance. Seul problème : il n'est pas facile de se battre contre des multinationales, surtout quand elles font la sourde d'oreille. Nous vous proposons dans ce bulletin un moyen simple de «*négoçier*», sachant que si votre ascensoriste reste sourd à vos demandes, il sera toujours possible de le mettre en concurrence. À noter aussi que la Commission des Clauses Abusives va enfin, à notre demande, se pencher sur tous ces contrats d'ascenseurs.

Mais ce n'est pas tout : il y a aussi les augmentations des prix du gaz. Les fameux «12 %» du mois de novembre dernier étaient un mensonge éhonté concernant simplement les usagers domestiques ; pour nos chaufferies collectives l'augmentation moyenne est de 18 %, ce qui - avec l'augmentation de septembre 2005 et celle de mars 2006 - va induire 30 à 35 % d'augmentation sur la saison. Là encore, il faut réagir, non seulement en interpellant le Gouvernement, mais surtout en mettant GDF en concurrence : il est grand temps.

Autre problème technico-financier : celui de l'individualisation des contrats d'eau en copropriété ; visiblement, ça «*bloque*». D'où l'enquête que nous lançons auprès de nos adhérents, pour faire le point, sachant que nous allons bientôt être reçus par le Ministère du logement à ce sujet.

En ce qui concerne le contrôle des frais de personnel : nous continuons notre la deuxième partie de notre dossier ; au programme dans ce bulletin : «*Tout ce qu'il faut savoir pour comprendre et contrôler les contrats de gardiens*». Pas simple, mais efficace.

Question «droit», nous ne sommes pas en reste ce trimestre : nous débutons une série d'articles sur les «*pouvoirs*» en assemblée générale et faisons état des évolutions de jurisprudence en matière d'annulation d'assemblée générale qui appellent de notre part une plus grande réactivité si nous ne voulons pas que fleurissent les abus de nos chers syndics. Nous vous expliquons aussi comment neutraliser les conséquences négatives de l'article 10 modifié du décret du 17 mars 1967.

Voilà tout ce que vous trouverez dans ce bulletin, chers Adhérents. Rappelons qu'il est désormais indispensable de compléter votre lecture du bulletin par une visite sur notre site Internet et en particulier les rubriques :

- Bien gérer
- Actualité
- Ce que fait l'ARC
- Abus en vrac

Bonne année 2006 à tous.

Le Président
Fernand Champavier



ASCENSEUR : la Commission des Clauses Abusives donne enfin suite à notre demande

D'après les dernières informations obtenues du Ministère de l'Économie, la Commission des Clauses Abusives a (enfin) pris en compte notre demande d'examen des nouveaux contrats d'ascenseurs et va commencer son travail critique.

Comme vous le savez peut-être, cela fait des mois que nous demandions aux Pouvoirs Publics de bien vouloir nous aider à faire supprimer des contrats d'ascenseurs les nombreuses clauses abusives, léonines, voire illégales, que nous avons repérées.

C'est pourquoi nous sommes heureux d'annoncer que le travail d'analyse de la Commission des Clauses Abusives présidée par un haut magistrat (travail qui durera sans doute plusieurs mois) est en train de se mettre en place et devra aboutir au repérage et à la mise à l'écart des clauses «abusives» de tous les contrats d'ascenseurs, clauses toujours très défavorables aux usagers.

Notre persévérance aura été récompensée et nous en sommes naturellement très fiers et très satisfaits.

Relisez sur notre site nos articles sur les contrats KONÉ et OTIS et n'hésitez pas à nous envoyer les clauses «abusives» relevées dans vos propres contrats d'ascenseurs, pour transmission à la Commission et examen par celle-ci.

Un conseil :

En attendant, ne vous précipitez pas pour signer un nouveau contrat et, si vous ne pouvez pas faire autrement, rajoutez au moins la mention : «*Ce contrat devra être conforme ou se conformer aux recommandations de la Commission des Clauses Abusives*».

Cette seule mention vous permettra, le moment venu, d'échapper aux conséquences désastreuses de certaines de ces clauses.



LA MISE A JOUR DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ : 3 ans de plus ?

On vous l'avait annoncé, mais vous ne vouliez pas tous le croire : suite, en particulier, à nos innombrables démarches, le délai de cinq ans prévu initialement pour mettre à jour les règlements de copropriété a été porté à huit ans. Ou plutôt : «*va l'être*». Un amendement à la loi (en cours de discussion au Parlement) dite «*Engagement National pour le Logement*» voté en première lecture au Sénat prolonge en effet le délai de trois ans. Pour que cela soit effectif, il faudra cependant attendre encore un peu (c'est-à-dire attendre le vote définitif de la loi qui devrait intervenir en mars 2007).

Conséquence : pas de panique, pas de stress : prenez votre temps, attendez patiemment la prochaine assemblée générale.

Et si vous n'avez pas encore engagé ce «*toiletage*» parce que les devis que votre syndic vous avait proposés étaient hors de prix, rappelez-vous (si vous êtes adhérent collectif) que nous pouvons vous adresser un devis qui vous étonnera par sa modicité et vous permettra de vous mettre aux normes sans avoir à casser votre tirelire.



LE REPORT DE LA DATE D'APPLICATION DU DÉCRET COMPTABLE : *un an de plus ?*

Ce qui suit est la véridique histoire du nouveau **possible** report d'un an de l'application du décret comptable du 14 mars 2005. Cette histoire

n'est pas très rassurante sur la manière dont nous sommes gouvernés. On peut néanmoins décider d'en sourire.

1 - RAPPEL DES ÉPISODES PRÉCÉDENTS

Le 13 décembre 2000 (il y a donc plus de cinq ans) fut promulguée la loi SRU qui prévoyait que les copropriétés devaient respecter des règles comptables spécifiques qui seraient précisées par un décret à venir.

La loi SRU disposait aussi que ces règles devaient s'appliquer au plus tard le 1er janvier 2004 (deux mille QUATRE).

Un premier report de cette date renvoya la date d'application au 1er janvier 2005, puis un deuxième report renvoya cette date au 1er janvier 2006.

Le décret prévu par la loi SRU ne fut, en effet, signé que le 14 mars 2005, ceci après des négociations interminables que nous avons relatées dans ce bulletin au fur et à mesure. À noter au passage que la version définitive du décret ne recueillit l'accord d'aucune organisation (de copropriétaires ou de syndicats) et que l'ARC continue à protester (et continuera) mais aussi à agir contre l'absence de système comptable simplifié destiné aux petites copropriétés en gestion directe.

2 - L'ÉCHÉANCE DU 1^{ER} JANVIER 2006

Dès la parution du décret du 14 mars 2005 dit «*décret comptable*», il est apparu à tous que la date du 1er jan-

vier 2006 était irréaliste et que de nombreux syndicats ne seraient pas prêts.

Par ailleurs, certaines incohérences des textes apparurent vite, nécessitant à l'évidence des corrections (**exemple** : il n'était pas précisé que le décret s'appliquait aux exercices «*ouverts à partir du 1^{er} janvier*»).

C'est pourquoi toutes les organisations demandèrent au Ministère de la Justice de bien vouloir prévoir un nouveau report de la date d'entrée en vigueur du décret.

Réponse du ministère : «*Tout à fait impossible*». Question de l'ARC : «*Pourquoi ?*». Réponse : «*Parce que*». Bon.

En octobre dernier, désespérant de convaincre le Ministère de la Justice nous décidions alors :

- de sortir notre guide pratique sur le décret ;
- d'engager une rafale de séances de formation accélérée sur la comptabilité, le décret comptable et les logiciels de comptabilité adaptés ;
- de mettre en place un service comptable pour les toutes petites copropriétés.

En quelque sorte, nous nous organisons pour permettre à nos adhérents d'être fin prêts, malgré nos oppositions.

3 - UN DRÔLE DE COUP DE THÉÂTRE

Fin novembre 2005, Jean-Louis BORLOO, Ministre du Logement met en discussion au Parlement son projet de loi «*Engagement National pour le Logement*». Cette loi devrait être votée définitivement au mieux en mars 2006.

Ce projet vient donc en discussion au Sénat le 21 novembre dernier et, à ce moment-là, qu'apprend-on ? Que le rapporteur de la loi lui-même a déposé un amendement prévoyant le report de la date du 1er janvier 2006 au 1er janvier 2007. Cet amendement sera d'ailleurs voté sans aucun problème le 26 novembre en première lecture (il en faudra encore au moins trois...).

Ainsi, le Ministère du Logement a-t-il obtenu de façon détournée ce que le Ministère de la Justice nous a refusé obstinément pendant des mois.

D'un côté, c'est bien, mais nous constatons que tout ceci donne une image de notre république un peu brouillonne et induit en plus une situation quasi-surréaliste : si le 1er janvier 2006, les syndicats n'appliquent pas le plan comptable, ils seront dans l'illégalité ; s'ils l'appliquent, ils seront vraisemblablement désavoués par la nouvelle loi qui sera votée en mars ou en avril 2006. Pauvres de nous.

4 - ET MAINTENANT ?

Certes, nous n'allons pas regretter d'avoir vraisemblablement obtenu ce que nous demandions, même si chacun peut être navré de la façon dont se sont enchaînés ces épisodes et par le fait que ce report ne sera acquis qu'APRÈS la date encore légale d'entrée en application du décret.

Car si ce report est voté définitivement en mars (ce qui n'est pas encore une certitude à cent pour cent), cela va d'une part donner plus de temps aux syndicats pour mettre en place ce décret et empêcher un énorme «BUG» et va d'autre part nous donner à nous le temps nécessaire pour obtenir la suppression de la double présentation du compte de charges mais aussi d'obtenir un

régime simplifié pour les petites copropriétés, que nous continuerons inlassablement à réclamer (y compris quand le décret sera appliqué, d'ailleurs).

Surtout, cela va aussi vous donner le temps à vous, chers adhérents, de lire et relire l'indispensable nouveau guide de l'ARC justement intitulé : «*Copropriété : la comptabilité pour tous*» et que nous présentons dans ce bulletin.

Le lire, le relire et venir assister aux formations qui vous permettront de comprendre pourquoi, dans vos comptes de copropriété, quand la «*banque*» est débitrice c'est que vous avez de l'argent en banque... Bon courage. Bonne lecture.

Notre conseil «malin» :

Notre conseil sera cependant celui-ci : si vous ou votre syndic êtes prêt à appliquer le nouveau décret dès 2006, faites-le. Cela vous permettra de faire une mise en place grandeur nature, sans courir de risques en cas d'erreurs sur tel ou tel point ; ainsi, en 2007, vous serez fin prêt. D'autre part, cela vous facilitera le travail en 2008 puisque vous pourrez présenter les comptes dits «*n - 1*» (l'année précédant celle des comptes à approuver) selon les nouvelles règles.

GARDIENS et EMPLOYÉS D'IMMEUBLE : les salaires au 1^{er} janvier 2006

Voici les salaires 2006 résultant de l'avenant numéro 62 tel qu'il a été négocié par les partenaires sociaux, dont l'ARC (représentant des syndicats de copropriétaires employeurs), et concernant les augmentations de salaires pour 2006.

1- La valeur du point reste fixée à 3,61 €.

2- Les appointements mensuels conventionnels (salaires en nature inclus) pour un emploi à temps complet (catégorie A base 169 heures hors majoration pour heures supplémentaires) ou à service complet (catégorie B : 10 000 U.V.) s'établissent comme suit à dater du 1^{er} janvier 2006 :

Niveau	Coefficient	Salaire de base	Salaire complémentaire	Salaire conventionnel
1	235	848,35	508,72	1357,07 €
2	255	920,55	451,52	1372,07 €
3	275	992,75	384,32	1377,07 €
4	340	1227,40	197,00	1424,40 €
5	395	1425,95	177,00	1602,95 €
6	410	1480,10	177,00	1657,10 €

L'INDISPENSABLE GUIDE :

«Copropriété : la comptabilité pour tous» est disponible depuis le 1^{er} décembre



Quel que soit votre statut au sein de la Copropriété (simple copropriétaire, conseiller syndical, syndic bénévole ou professionnel) ; quel que soit votre niveau de compétence en comptabilité, vous trouverez forcément votre bonheur dans le dernier guide de l'ARC : «*Comptabilité : la comptabilité pour tous*» dont voici le sommaire complet.

Ce guide est disponible à l'ARC moyennant 18 € + 3,80 € pour les frais de port (vous pouvez, bien sûr, venir le chercher à l'ARC)

SOMMAIRE

Première partie

La tenue des comptes d'une copropriété et la présentation des comptes aux copropriétaires : explications de base pour les non comptables.

Initiation à la comptabilité et au vocabulaire comptable (pour bien comprendre le décret du 14 mars 2005)

Chapitre 1 : De la comptabilité de trésorerie à la comptabilité d'engagement normalisée.

Chapitre 2 : Comprendre la comptabilité en partie double (notions de base).

Chapitre 3 : La tenue d'une comptabilité en partie double (exemple sur une copropriété) ; quels sont les avantages pour les copropriétaires ?

Chapitre 4 : La présentation des comptes d'une copropriété :

- état financier ;
- état des dettes et des créances ;
- comptes de gestion.

Pourquoi faut-il des règles spécifiques pour la comptabilité des syndicats de copropriété ?

Chapitre 5 : Plan comptable général et plan comptable adapté à la copropriété.

Chapitre 6 : Quelles sont les particularités du fonctionnement de la copropriété qui appellent des spécificités comptables ?

Chapitre 7 : Quelles sont les pratiques propres à la gestion des copropriétés qui expliquent certaines dispositions ou prescriptions particulières du plan comptable adapté ?

Chapitre 8 : Ce que le décret et l'arrêté comptables vont apporter aux copropriétaires (résumé) ?

Chapitre 9 : Le plan comptable et les syndicats : deux questions.

Deuxième partie

Lecture commentée du décret, de l'arrêté et des tableaux.

Chapitre 10 : Rappel et commentaires des articles 14-1, 14-2, 14-3 de la loi du 10 juillet 1965.

Chapitre 11 : Le décret comptable expliqué et commenté article par article.

Chapitre 12 : L'arrêté comptable : les points principaux commentés.

Chapitre 13 : Les tableaux de synthèse expliqués (annexes 1 à 5 du décret) .

Troisième partie

Clefs pour la compréhension et l'analyse des tableaux de synthèse.

Chapitre 14 : Analyse de la trésorerie.

Chapitre 15 : Analyse des comptes de créances et de dettes.

Chapitre 16 : Que retirer des annexes 2 à 5 ?

Chapitre 17 : Créances douteuses

Chapitre 18 : Analyse des comptes d'attente.

Quatrième partie

La tenue des comptes d'une copropriété : techniques et obligations comptables pour «praticiens» bénévoles ou autres.

Chapitre 19 : La comptabilité des syndicats de copropriété.

Chapitre 20 : Utilisation et adaptations du Plan comptable.

Chapitre 21 : Étude des comptes.

Cinquième partie

Un exemple chiffré et chronologique de mise en place et de tenue d'une comptabilité de copropriété

Pièces jointes à la cinquième partie (documents concernant la Copropriété les ACACIAS)

- 1) Budget prévisionnel 2006.
- 2) Balance générale d'ouverture 2006.
- 3) Différents appels de fonds.
- 4) Relevé individuel de compte.
- 5) Relevé des compteurs d'eau en fin d'année.
- 6) Balance générale des comptes.
- 7) Exemple complet d'un grand-livre comptable.
- 8) Présentation des cinq tableaux remplis, avec les précisions nécessaires

Sixième partie

Dictionnaire de quelques spécificités propres aux comptes des copropriétés

Voici les notions étudiées :

- Affectation des produits à la clôture des comptes.
- Avances et provisions.
- Balances (les deux balances).
- Budget prévisionnel.
- Charges par nature ; charges par catégorie ou clefs de répartition.
- Comptes présentés après répartition.
- Comptes de gestion.
- Créances irrécouvrables.
- Engagement.
- Enregistrement comptable et date de paiement.
- Etat financier et état des dettes et des créances.
- Exercice comptable.
- Exigibilité.
- Justificatifs et remise des archives.

- Liquidité.
- Répartition des «provisions» entre les copropriétaires.
- Travaux et opérations exceptionnelles.
- Vente d'un lot : contradiction entre la date «d'arrêté» des comptes et celle «d'approbation» des comptes.

Annexes

Annexe numéro 1 : Organisations comptables et documents financiers

Annexe numéro 2 : L'agenda de l'exercice et du cycle comptable en copropriété.

Annexe numéro 3 : L'ARC et l'assistance aux copropriétaires pour l'analyse et la tenue des comptes.

Annexe numéro 4 : Le décret comptable du 14 mars 2005.

Annexe numéro 5 : L'arrêté comptable du 14 mars 2005.

Index.

GUIDE SUR LA COPROPRIÉTÉ : *une gamme désormais COMPLÈTE et à jour de 5 guides*



Avec son dernier guide sur la comptabilité («*Copropriété : la comptabilité pour tous*») l'ARC met ainsi à la disposition des copropriétaires une gamme complète de guides pratique et entièrement à jour.

- 1- Un guide générique :
«La Copropriété pratique en 300 questions».
- 2- Un guide pour les conseillers syndicaux :
«Le manuel du conseil syndical».
- 3- UN guide pour les syndics bénévoles :
«Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL».
- 4- Un guide sur les travaux :
«Travaux et maintenance en copropriété».
- 5- Enfin, un guide sur la comptabilité et la gestion financière :
«Copropriété : la comptabilité pour tous».

LES INTERVENTIONS DE L'ARC AU DERNIER TRIMESTRE 2005

Ces derniers temps, l'ARC a dû souvent intervenir pour défendre les intérêts des copropriétaires.

Ceux qui sont intéressés par les lettres que l'ARC a adressées aux différents ministres ou

personnalités cités ci-dessous, trouveront leur bonheur sur notre site Internet (rubrique «*Ce que fait l'ARC*»).

Voici en résumé ce sur quoi ont porté nos diverses interventions.

1 - LA TVA À 5,5 % (lettre à Jean-Louis BORLOO, Ministre du Logement et de la Cohésion Sociale)

Non seulement nous sommes intervenus - comme beaucoup d'autres, bien sûr - pour obtenir le maintien de la TVA à 5,5 % sur les travaux, mais surtout nous avons fait des propositions précises pour que ce taux soit même si l'Europe en refusait le maintien - conservé au moins pour les travaux rendus obligatoires (ascenseur ; plomb dans l'eau ; peinture au plomb ; amiante, etc.) suite à des dispositions légales.

2 - LES AUGMENTATIONS DE PRIX DU GAZ QUI, POUR LES CHAUFFERIES COLLECTIVES, ONT ÉTÉ DE L'ORDRE DE 20 % ET NON DE 12 % ! (lettre à Thierry BRETON, Ministre de l'Économie et des Finances)

L'ARC a saisi le Ministère de l'Économie pour dénoncer l'opération trompe l'œil concernant l'augmentation du prix du gaz en novembre. Les 12 % annoncés, soi-disant maximum, cachent en effet - pour les chaufferies collectives - une augmentation de l'ordre de 18 % à 20 % en moyenne. L'ARC s'est mobilisée et se mobilise encore pour obtenir un retour à la normale sur le gaz, poste très sensible pour les copropriétaires.

3 - L'ARTICLE 10 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967 (lettre à Pascal CLÉMENT, Ministre de la Justice)

L'impossibilité dans laquelle sont désormais les copropriétaires de compléter l'ordre du jour après envoi des convocations a des répercussions graves dans la vie des copropriétés, comme nos adhérents peuvent le constater tous les jours : ainsi, si un syndic décide de se faire réélire pour trois ans, il lui suffit d'anticiper l'assemblée générale de quelques semaines et d'envoyer une seule proposition de contrat (la sienne), fermant ainsi la porte à toute alternative.

L'ARC, bien décidé à faire modifier le décret sur ce point, a donc saisi le Ministre de la Justice et continuera à le saisir jusqu'à obtenir satisfaction.

4 - LES ÉVÉNEMENTS DE CLICHY-SOUS-BOIS (Lettre à Jean-Louis BORLOO)

Pour l'ARC, les problèmes dits des «*quartiers difficiles*» (où il y a entre 30 et 40 % de copropriétés en difficulté, ce qui n'est jamais dit) tiennent également à la politique trop frileuse en matière d'aide au redressement des copropriétés en difficulté.

L'ARC a donc adressé à Jean-Louis BORLOO une «*lettre ouverte*» pour

expliquer son point de vue et proposer des solutions dans ce domaine.

5 - LES CONTRATS D'ASCENSEURS, CONTENANT DES CLAUSES ABUSIVES ET EXCESSIVES (lettre à Jean-Louis BORLOO)

Les contrats que les ascensoristes tentent d'imposer aux copropriétés leur sont tellement défavorables que des milliers de copropriétés - adhérentes ou non à l'ARC - refusent de les signer et se retrouvent donc dans l'illégalité.

L'ARC a donc saisi le ministère pour obtenir plusieurs choses :

- a) le report d'un an de la date du 30 septembre 2005 fixant la date limite de mise en conformité ;
- b) la réunion de la Commission des Clauses Abusives pour examiner les contrats proposés par les ascensoristes.

6 - LE RÉGIME COMPTABLE SIMPLIFIÉ (lettre à Jean-Louis BORLOO)

Face au refus injustifié d'instaurer un régime comptable simplifié pour les petites copropriétés, l'ARC - une fois encore - s'est mobilisée pour tenter de convaincre le Gouvernement d'éviter à des centaines de milliers de copropriétaires concernés une inutile complexité qui ne profitera à personne, si ce n'est aux

professionnels de par l'augmentation de leurs honoraires.

7 - LE CARACTÈRE ILLICITE DU PRÉLÈVEMENT D'HONORAIRES PRIVATIFS EN CAS DE VENTE DE LOT (lettres au Président du Conseil Supérieur du Notariat)

En cas de vente, les notaires continuent à prélever - au profit des syndicats - des honoraires illégaux (sur le vendeur ET l'acheteur) qui sont également de plus en plus abusifs. Là aussi nous sommes obligés - pour enfoncer le clou - de multiplier les coups de marteau, c'est-à-dire en l'occurrence des courriers où nous demandons au Président du Conseil Supérieur du Notariat de bien vouloir appeler ses adhérents à respecter la loi. Nous avons également (re)saisi le Ministre de la Justice de ce problème.

8 - L'OBLIGATION CONCERNANT LA MISE EN PLACE DES DÉTECTEURS DE FUMÉE DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Sur ce point, nous avons saisi sénateurs et députés pour les empê-

cher de voter, à la sauvette, une loi «*démagogique*». Nous avons ainsi réussi à les sensibiliser :

- au fait qu'il fallait mettre les assureurs à contribution ;
- au fait qu'il fallait donner au moins cinq ans aux usagers pour se conformer à une (éventuelle) obligation.

A noter : que la loi n'est pas encore définitivement votée.

9 - ENFIN, LA PRÉSENTATION DE 12 AMENDEMENTS À LA LOI ENL

À l'occasion du projet de loi «*Engagement National pour le Logement*», nous avons adressé aux parlementaires un dossier concernant 12 amendements relatifs à la copropriété. Ces amendements visent les objectifs suivants :

- 1) Favoriser une meilleure mise en place du compte séparé (bancaire ou postal).
- 2) Améliorer le dispositif concernant l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.
- 3) Améliorer le «*carnet d'entretien*» des copropriétés.
- 4) Introduire des dispositions minimales dans les contrats de syndicats :
 - clauses obligatoires ;

- tâches de base obligatoires.
- 5) Prévoir un régime comptable simplifié pour les toutes petites copropriétés.
- 6) Prolonger ou pérenniser le dispositif de «*mise à jour*» des règlements de copropriété.
- 7) Améliorer le dispositif de la scission judiciaire des grandes copropriétés.
- 8) Permettre la scission en volumes des grandes copropriétés hétérogènes.
- 9) Élargir et améliorer le recrutement des administrateurs nommés pour redresser les copropriétés en difficulté.
- 10) Améliorer les dispositions concernant le recouvrement amiable des charges.
- 11) Améliorer les règles de déblocage progressif des subventions aux copropriétés OU copropriétaires, pour éviter d'avoir à «*pré-financer*» les travaux.
- 12) Rendre obligatoire dans les copropriétés la mise en place d'un fonds travaux (ou Provisions pour Grosses Réparations) avec une fiscalité adaptée.

Vous pouvez découvrir ces amendements et nos argumentaires sur notre site Internet.

1 - LE SERVICE D'ADAPTATION DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ EST A NOUVEAU ACCESSIBLE

Il y a quelques mois, nous avons informé nos adhérents via le bulletin que le Conseil d'Administration de l'ARC avait décidé de fermer provisoirement le service d'adaptation des règlements de copropriété en raison du nombre de dossiers reçus entre septembre 2004 et janvier 2005.

Le report de la date butoir, fixée initialement au 13 décembre 2005, au 13 décembre 2008, par le Sénat, laisse entrevoir une ratification par l'Assemblée Nationale au cours du mois de janvier (en théorie). Tous les professionnels de l'adaptation ont pris la décision de maintenir leur activité qui, au demeurant, s'est même amplifiée ces deux derniers mois.

L'ARC a donc décidé de rouvrir son service d'adaptation des règlements de copropriété.

Un formulaire de devis vous sera adressé sur demande et différera selon que votre règlement de copropriété est antérieur ou postérieur à 1965.

2 - PUBLICATION DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

Si vous avez fait réaliser la mise à jour de votre règlement de copropriété par l'ARC et souhaitez savoir comment faire procéder à la publication du nouveau règlement au MOINDRE COUT pour votre copropriété, vous aurez tous les renseignements nécessaires sur la «*zone adhérents*» de notre site Internet, dans la rubrique «*Comment faire*».

LES POUVOIRS EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (1^{ère} partie)



Bien avant la loi SRU, le législateur s'était penché sur le problème de l'absentéisme en assemblée générale et ses conséquences.

Afin d'en atténuer les effets, il institua le système du «*mandat*» permettant à un copropriétaire ne pouvant assister à la réunion de s'y faire représenter en donnant son pouvoir à une personne et d'ajouter ainsi ses voix à celles des présents.

C'est l'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui consacre ce principe : «*Tout copropriétaire pouvant déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat...*».

Si la délégation de vote s'exerce librement, elle ne constitue pas un droit absolu et la loi de 1965 le régleme. C'est cet aspect que nous envisagerons dans cet article, avant d'aborder plus tard l'objet du mandat et sa spécificité.

I - LA LIBERTÉ DE PRINCIPE EN MATIÈRE DE PROCURATION

Si le vote par correspondance est prohibé, l'article 22 de la loi pose le principe pour chaque copropriétaire de se faire représenter **librement** lors de l'assemblée par toute personne, sauf exceptions précisées par le même texte, (nous reviendrons plus loin sur ces dernières).

1°) Des règles de forme simples

Le formalisme exigé par le texte est des plus réduits. Si le mandat doit en principe être établi par écrit et signé par le mandant, il n'est pas impératif, quoi que disent certains syndicats, que le pouvoir soit signé par le mandataire et précédé de la formule «*bon pour accord*», l'émargement de la feuille de présence valant acceptation. Il est à noter que la feuille de présence doit mentionner le nom ainsi que l'adresse du mandataire (ce qui est trop souvent oublié par les syndicats), le président de l'assemblée la certifiant exacte de par sa signature.

Le principe du mandat écrit étant posé, des exceptions existent : le mandat apparent et le mandat taci-

te, problèmes que nous aborderons ultérieurement.

2°) Liberté quant à la forme d'établissement de la procuration

Aucune disposition légale n'impose un type de modèle pré-rédigé.

En conséquence, les pouvoirs pourront être établis autrement que suivant le modèle type établi par le syndic, annexé à la convocation (là aussi, malgré ce que certains pourraient vous dire).

Un pouvoir adressé par télécopie est pour l'ARC valable, bien que des opinions contraires existent, puisque écrit et signé par le mandant en l'absence de tout autre formalisme légal.

3°) Liberté de principe en ce qui concerne le choix d'un mandataire

Chaque copropriétaire peut déléguer son droit de vote à toute personne de son choix, cette dernière pouvant être membre ou non du syndicat. Un tiers (parent, professionnel du droit ou de l'immobilier, un locataire...) peut donc représenter un copropriétaire.

Il est admis que la procuration peut ne pas indiquer le nom du manda-

taire. La pratique dite des «*pouvoirs en blanc*» est donc valable «*même s'il s'agit de prendre les décisions les plus graves, dès lors que le mandant a donné pouvoir en pleine connaissance de cause*» (Cour de Cassation 3^{ème} chambre civile 10 octobre 1984).

Ce principe sera aménagé lorsque le destinataire du «*pouvoir en blanc*» sera le syndic.

II - LIMITATION AU DROIT DE DÉLÉGATION DE VOTE

La liberté pour le mandant de choisir son mandataire est limitée par des dispositions légales et éventuellement contractuelles.

1°) Interdiction légale de choisir le syndic, son conjoint ou ses préposés comme mandataire

L'article 22 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 pose ce principe.

Cette interdiction frappe de la même façon le syndic non-professionnel ainsi que l'administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 47 du décret du 17/03/1967 modifié.

Il faut entendre extensivement cette

interdiction. Elle s'applique aussi à l'ancien syndic, donc après la cessation de ses fonctions, dès lors que l'assemblée est appelée à se prononcer sur des questions concernant sa gestion (Cour de Cassation 3^{ème} chambre civile du 11 mars 1987)

Le non-respect de cette disposition entache de nullité l'assemblée tout entière.

L'impossibilité pour le syndic ou son préposé de détenir des pouvoirs nous amène à évoquer deux problèmes particuliers :

- a) Le gardien de l'immeuble peut-il être considéré comme le préposé du syndic et donc insusceptible de représenter à l'assemblée d'autres copropriétaires ?

Bien que certains pensent le contraire, l'ARC assimile le gardien au préposé du syndic. En conséquence, il ne peut détenir de pouvoirs. Le lien de préposition l'emporte sur le lien de subordination.

Si le syndicat des copropriétaires est bien l'employeur du gardien, le syndic, sur la base de l'article 31 du décret du 17 mars 1967 modifié, a la qualité de commettant (à savoir celui qui donne des ordres) vis-à-vis du gardien le mettant par là même en situation de dépendance.

- b) La pratique «des pouvoirs en blanc» adressés au syndic peut-elle être assimilée au fait pour ce dernier de détenir des pouvoirs ?

Certains copropriétaires adressent leur pouvoir au syndic sans indiquer le nom de leur mandataire. Le professionnel indélicat peut ainsi orienter les votes en redistribuant les pouvoirs à des copropriétaires judicieusement choisis par lui.

La Cour de Cassation a tranché cette question en admettant que la loi ne prohibait pas l'envoi au syndic de pouvoirs en blanc, dès lors qu'ils n'étaient pas distribués par le syndic lui-même à des mandataires choisis par lui.

Le syndic doit donc se dessaisir des pouvoirs en blanc afin d'en permettre la redistribution. En aucun cas il ne doit les conserver. La Cour d'Appel de Paris a jugé que l'assemblée pouvait être annulée si le syndic conservait «*les pouvoirs en blanc au lieu de les redistribuer, privant ainsi les mandants de leur droit de vote sans rechercher, si les votes non émis auraient pu avoir une influence sur les décisions intervenues*» (Ca Paris 23^{ème} chambre B 28 février 2002).

Le syndic doit donc se dessaisir des pouvoirs en blanc afin d'en permettre la redistribution. En aucun cas il ne doit les conserver. La Cour d'Appel de Paris a jugé que l'assemblée pouvait être annulée si le syndic conservait «*les pouvoirs en blanc au lieu de les redistribuer, privant ainsi les mandants de leur droit de vote sans rechercher, si les votes non émis auraient pu avoir une influence sur les décisions intervenues*» (Ca Paris 23^{ème} chambre B 28 février 2002).

Qui doit effectuer la redistribution des «pouvoirs en blanc» adressés au syndic ?

La jurisprudence n'a pas tranché ce point et laisse la possibilité au syndic de remettre ces pouvoirs au président du conseil syndical ou au président de l'assemblée.

Dans un souci de transparence, l'ARC préconise, à l'instar de la Commission Relative à la Copropriété (recommandation numéro 4 relative à la tenue des assemblées générales), de les remettre au président de séance dès son élection

par l'Assemblée, pour qu'il les redistribue aux copropriétaires présents sous réserve de leur acceptation et en conformité avec les règles posées par l'article 22 de la loi.

Après émargement de la feuille de présence par ces derniers, le total des tantièmes des présents et représentés calculés lors de l'élection du président, des scrutateurs éventuellement, et du secrétaire sera augmenté du total des tantièmes des «*pouvoirs en blanc*» redistribués.

2°) Les limitations contractuelles à la délégation du droit de vote

Un règlement de copropriété peut-il restreindre la liberté pour un copropriétaire de choisir son mandataire, (exemple : une clause d'un règlement stipulant qu'un copropriétaire ne pourrait être représenté que par un autre copropriétaire) ?

Nous avons vu plus haut que la loi permet à tout copropriétaire de déléguer son vote à toute personne de son choix «*qu'il soit ou non membre du syndicat*». Cette disposition (article 23 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 65) étant d'ordre public, les parties ne peuvent y déroger par «*convention contraire*» ; en conséquence, toute clause restreignant la liberté du choix du mandataire devrait être réputée non écrite.

Pour réduire l'influence des mandataires sur les votes d'assemblée générale, la loi a limité le nombre de pouvoirs qu'ils sont susceptibles d'utiliser.

III - LA LIMITATION DU NOMBRE DE MANDATS PAR REPRÉSENTANT

La loi (article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965) pose un principe et deux exceptions :

1°) Le principe :

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote.

Par l'application de ce texte, il est possible que le mandataire dispose

de la majorité à l'assemblée (ce qui choque beaucoup de copropriétaires). Dans cette hypothèse, le principe de réduction des voix du majoritaire prévu par l'article 22 de la loi ne lui sera malheureusement pas applicable.

2°) Les exceptions :

a) Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote, si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. (**Attention :** certains croient à tort que la limitation de 5 % s'applique même si le mandataire a moins de trois pouvoirs, ce qui n'est évidemment pas le cas).

La base à prendre en compte pour le calcul des 5 % est celle des millièmes relatifs aux parties communes générales.

Les calculs devront être faits au moment de l'établissement de la feuille de présence, laquelle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Par contre un copropriétaire ayant reçu un nombre excessif de pouvoirs peut s'en dessaisir avant émargement et les redistribuer à la condition que ces pouvoirs comportent une faculté de substitution.

b) Un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs s'il parti-

cipe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ces mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

La violation des règles limitant le nombre de mandats par représentant est sanctionnée par la nullité de la décision sans qu'il y ait à rechercher, précise la Cour de Cassation, si les voix du mandant étaient indispensables pour obtenir ou non la majorité.

Nous aborderons, dans un prochain article, le problème de l'objet du mandat et des différentes formes qu'il peut prendre (nous verrons en particulier le problème du mandat dit impératif, avec consigne de vote).



L'APPLICATION DU DÉCRET COMPTABLE : *les outils mis en place par l'ARC*

Que la date d'application du décret comptable soit ou non reportée au 1^{er} janvier 2007 (voir ici même, page 2), l'ARC a d'ores et déjà mis en place de nombreux «outils» pour ses adhérents.

- 1- Un guide de 384 pages pour tous, dont vous trouverez ici même la présentation.
- 2- Des logiciels de comptabilité qui sont présentés aux adhérents au cours de séances, en journée ou en soirée.
- 3- Des formations payantes, là aussi en journée ou en soirée :
 - initiation à la comptabilité ;
 - initiation au décret comptable ;
 - perfectionnement ;
- 4- Un «service de fournitures de documents comptables aux normes» pour les petites copropriétés en gestion «bénévole» (pour un prix allant de 150 à 300 €).
- 5- Enfin, la mise en place d'une nouvelle société d'expertise comptable créée avec des experts-comptables spécialisés dans la gestion des copropriétés et dont l'ARC est membre (voir ici même la présentation de cette société).

Pour tous renseignements et si vous êtes adhérent collectif, adressez-vous à l'homme de la situation, Émile HAGÉGE (par courriel, fax ou lettre de préférence), qui vous recontactera.

L'IMPOSSIBLE ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE *ou comment échapper aux conséquences de l'article 10 du décret du 17 mars 1967*

Les nouvelles dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, qui ont supprimé tout complément à l'ordre du jour, posent en permanence deux types de problèmes aux copropriétaires :

a) Premier problème : le syndic envoie les convocations en adressant UN seul contrat (le sien), de préférence pour une durée de trois ans ; la question est : comment faire pour échapper à ce «*piège*», surtout si une majorité de copropriétaires ou une forte minorité, avait envie de changer de syndic ?

b) Deuxième problème : le syndic envoie les convocations en adressant deux devis d'entreprises choisies par lui pour des travaux importants. Là encore, impossible d'adresser un troisième devis concurrentiel. Nous allons voir comment essayer d'échapper à ces deux situations très désagréables.

I - COMMENT ÉCHAPPER AU SYNDIC UNIQUE ?

Pour comprendre ce qui suit, rappelons les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

- en effet, si le syndic obtient plus du tiers des millièmes des présents et représentés, il faut savoir qu'il n'est PAS obligatoire de revoter immédiatement à la majorité simple ;
- l'assemblée générale peut ainsi fort bien décider de reporter le vote à une deuxième assemblée générale, ce que beaucoup de syndics oublient ou ne savent pas.

Citons, sur ce point, l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

*«Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée **peut** décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.»*

Comme on le constate, l'article dispose que l'assemblée «*peut*» voter immédiatement. Cela signifie donc que ce n'est pas une obligation et que l'assemblée générale «*peut*» aussi décider de ne pas voter immédiatement et donc de reporter le vote à une future assemblée générale.

Dès lors, si une majorité de copropriétaires présents et représentés ne veut pas élire le syndic sortant, seul candidat, il faudra agir ainsi :

- a)** il faut d'abord procéder à l'élection à la majorité de l'article 25 ;
- b)** si le syndic n'obtient pas un tiers des voix, il n'y a pas de problème ; il y aura une deuxième assemblée générale, et il suffira d'adresser dès le lendemain de la première assemblée générale un autre contrat de syndic ;
- c)** si le syndic obtient un tiers des voix ou plus, il faudra alors proposer à l'assemblée de reporter la deuxième lecture à une autre assemblée générale et donc refuser de voter immédiatement en deuxième lecture.

En effet, si un vote en deuxième lecture a lieu immédiatement, le syndic va exercer la «*pression*» suivante sur l'assemblée générale : il va informer l'assemblée générale que s'il est récusé, cela veut dire qu'il n'y aura plus de syndic et donc que la copropriété se retrouvera bientôt sous administration judiciaire. Dans une telle situation, certains copropriétaires se laissent toujours influencer et le syndic est réélu.

En refusant de voter en deuxième lecture immédiatement, vous évitez donc de vous retrouver SANS syndic et vous aurez alors la possibilité de changer de syndic.

Car le syndic en place sera, en effet, obligé de convoquer une deuxième assemblée générale, où sera, à ce moment, proposée une deuxième candidature (**N.B :** celle-ci fera l'objet d'un premier vote à la majorité de l'article 25).

Pour cela, il suffira que, dès le lendemain de la première assemblée générale, vous adressiez au syndic une lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale à venir la candidature

du cabinet X ou du copropriétaire Y, accompagnée d'un contrat.

Le syndic risque de vous dire que ce n'est pas possible car on ne peut pas compléter l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée en deuxième lecture. C'est évidemment totalement inexact et l'article 10 du décret du 17 mars 1967 ne souffre d'aucune ambiguïté : le syndic DOIT mettre à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée par lui toute demande émanant d'un copropriétaire et préalable à l'envoi de la convocation. La loi ne prévoit aucune dérogation pour une assemblée dite en deuxième lecture, qui est une assemblée comme une autre.

Le syndic risque aussi de vous dire que son mandat est fini et qu'il ne peut, en conséquence, reconvoquer une deuxième assemblée générale.

Vérifiez bien ce point avant l'assemblée générale car, là encore, le syndic n'a pas forcément raison : en effet, de très nombreux contrats de syndic prévoient au contraire explicitement que le mandat du syndic se poursuivra si besoin, jusqu'à la deuxième lecture au cas où la première n'aurait pu élire valablement un syndic.

Si, malgré tout, votre syndic avait raison, il vous restera encore une

solution : vous faire élire comme syndic bénévole provisoire dans le but de pouvoir convoquer valablement une assemblée générale appelée à élire un syndic définitif.

Naturellement, cette solution n'est en pratique possible que dans les petites ou moyennes copropriétés. Mais, à défaut, il faudra le faire.

II - COMMENT ÉCHAPPER AUX SEULS DEVIS PROPOSÉS PAR LE SYNDIC ?

En ce qui concerne ce deuxième problème, la solution est plus simple. Il va, en effet, suffire à l'assemblée générale de refuser les devis proposés et de confier au conseil syndical le choix de retenir un autre devis (à rechercher) dans la limite d'un budget voté par l'assemblée générale.

Il faudra simplement faire attention au fait que le mandat ainsi donné au conseil syndical doit être voté non à la majorité simple, mais à la majorité absolue de l'article 25 d'abord, puis à la majorité simple ensuite, si besoin.

La résolution finale sera rédigée ainsi :

«L'assemblée générale n'ayant retenu aucun des devis proposés, mandate le conseil syndical pour rechercher un troisième devis dans la limite du budget de..... et autorise le syndic à passer commande des

travaux sur la base de ce devis».

À noter : Le syndic vous dira peut-être que ceci est illégal et qu'il faut - pour qu'un mandat soit donné au conseil syndical - que cela ait été prévu à l'ordre du jour avec une résolution spéciale.

Pour appuyer son propos, il dira que l'article 11 du décret prévoit que - au cas où une question concernerait un mandat donné au conseil syndical - un projet de résolution doit être joint à la convocation.

Or, votre syndic n'aura pas raison. Certes, si l'ordre du jour initial prévoit un vote sur un mandat, il faut un projet de résolution, mais rien dans la loi n'empêche une assemblée générale de donner un mandat au conseil syndical au cours de l'assemblée générale (si la majorité requise est respectée) pour traiter une question posée à l'ordre du jour. On peut dire que le mandat est l'accessoire de la question qui est le principal.

En tout état de cause et pour couper court à la discussion, vous rappellerez au syndic qu'ayant lui-même mis l'assemblée générale dans l'embarras, il est mal venu de donner des leçons, que, par ailleurs, l'assemblée générale est seule à décider et que le syndic ne peut qu'émettre une réserve concernant la validité du vote.



A LIRE ABSOLUMENT SUR NOTRE SITE INTERNET :



«Quels sont les seuls frais de relance que le syndic peut vous imputer légalement ?»

«Comment vous faire rembourser les honoraires de mutation, que vous soyez vendeur ou acquéreur ?»

ANNULLATION D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES : deux retournements de jurisprudences à effet positif et négatif



Deux jurisprudences dont une très récente, concernant l'annulation des assemblées générales sont venues modifier de façon très sensible la situation. Ces deux juris-

prudences, d'un côté vont assurer une meilleure sécurité juridique aux copropriétés et d'un autre côté risquent d'entraîner des abus de la part de certains syndics. Voyons cela.

I - LE RÉTABLISSEMENT GÉNÉRALISÉ DU DÉLAI LIMITÉ DE DEUX MOIS

1- La convocation des assemblées générales par un syndic non habilité

Il était entendu (jusqu'à il y a quelques mois) que lorsqu'un syndic convoquait une assemblée générale sans en avoir le droit (**exemple** : syndic n'ayant plus de mandat), les copropriétaires disposaient de DIX ans pour faire annuler cette assemblée générale. Cela créait une insécurité juridique très grande dans la mesure où - par ailleurs - la Cour de Cassation avait aussi admis que lorsqu'une assemblée générale était annulée pour absence d'habilitation du syndic à la convoquer, les assemblées suivantes étaient automatiquement annulées (c'est ce qui s'appelle une «*annulation en cascade*»).

La Cour de Cassation est revenue sur sa propre vision des problèmes : désormais une assemblée générale convoquée par un syndic non habilité devra faire l'objet d'un recours en annulation dans les DEUX mois de la notification du procès-verbal. On comprend bien que cette situation apporte une sécurité aux copropriétés, mais elle risque aussi (et ce n'est pas de notre part un procès d'intention) de générer de nombreux abus.

Avant de voir pourquoi, parlons de la nouvelle jurisprudence concernant les convocations irrégulières.

2- Absence de convocation.

On distinguait jusqu'à présent le cas où le délai de convocation (quinze jours) n'avait pas été respecté (dans ce cas, il fallait agir en annulation dans les deux mois) du cas où le copropriétaire n'avait pas été convoqué (dans ce cas la Cour de Cassation estimait que le délai pour agir était de dix ans). Depuis un arrêt du 12 octobre 2005 (3^{ème} chambre civile) cette distinction a disparu. Là encore, la Cour de Cassation est revenue sur sa propre jurisprudence et n'a pas hésité - au nom de la sécurité juridique - à réduire de façon drastique le délai de dix ans à deux mois, en cas d'absence de convocation.

3- Sécurité des copropriétés ou sécurité des syndics ?

Deux mois, chacun sait que c'est un délai très court, surtout quand certains syndics utilisent des astuces pour le raccourcir encore dans les faits. Comment ? C'est très simple : une assemblée générale se tient en avril ; le syndic attend mi-juillet pour adresser le procès-verbal ; les copropriétaires ont jusqu'au 15 septembre pour engager une annulation. Très simple, n'est-ce pas d'engager une procédure en plein mois d'août !

Dès lors, ce délai beaucoup trop court risque d'être traduit par les syndics concernés comme entraînant pour eux un risque nul : «*Je peux me permettre de convoquer n'importe quelle assemblée générale sans mandat, le risque qu'un copropriétaire fasse annuler l'assemblée générale dans les deux mois étant quasiment inexistant*». Même chose pour les NON convocations, sachant que nous connaissons d'ores et déjà des cas d'oublis de convocation concernant certains copropriétaires opposants, oublis qui pourraient bien non pas se généraliser, mais du moins se développer opportunément.

II - ENGAGER DES ACTIONS RAPIDES ET METTRE EN CAUSE LA RESPONSABILITÉ DES SYNDICS

Pour nous, la conclusion pratique à tirer de cette situation est double :

- a) pour éviter une «*dérive*» en matière d'illégalité, il faudra moins que par le passé hésiter à faire annuler les assemblées en cas d'irrégularité ; à défaut - persuadés qu'aucune sanction ne peut les atteindre - de nombreux syndics risquent de multiplier les abus ; il faudra néanmoins se préparer (avant réception du procès-verbal) pour ne pas se laisser prendre au piège des dé-

lais trop courts ;

- b) pour éviter que ces actions en annulation ne pénalisent les copropriétaires (ceux qui engagent les actions comme les autres copropriétaires) il faudra faire en sorte que la responsabilité des syndics soit systématiquement engagée, pour que la totalité des frais découlant de ces annulations leur soit imputée.

- les frais d'avocat de la copropriété ;
- les frais de reconvoocation d'une assemblée générale ;
- les frais de passage éventuel par un administrateur judiciaire.

Lorsque plusieurs syndics auront été condamnés (eux et leur assurance) à payer 15.000 € pour avoir décidé de convoquer une assemblée générale hors mandat ou avoir «oublié» de

convoquer tel ou tel copropriétaire, il est à peu près certain qu'une saine vigilance s'installera.

À défaut, nous aurons à supporter des dérives de plus en plus nombreuses et préoccupantes.

Nous reviendrons bientôt sur ce problème : comment faire assumer aux syndics les frais de reconvoocation.

Par frais nous entendons :

L'ARC a mis au point des formations pour ses adhérents :

si vous êtes intéressés, retournez-nous, sans engagement de votre part, le questionnaire ci-dessous

	Si oui, merci de cocher la case	Coût
Je suis intéressé par une initiation à la comptabilité en partie double. Modalité : 2 séances de formation de 3 heures	<input type="checkbox"/>	30 € les deux séances
Je suis intéressé par une formation au décret et à l'arrêté comptable. Modalité : 2 séances de formation de 3 heures	<input type="checkbox"/>	40 € les deux séances
Je suis intéressé par une formation sur un logiciel comptable déjà connu. (vous avez déjà le logiciel ou connaissez le logiciel que vous voulez acquérir) ; - notez le logiciel dont il s'agit :.....	<input type="checkbox"/>	30 €
Je suis intéressé par une formation sur un logiciel comptable, mais n'ai pas encore choisi de logiciel. Je souhaite participer à une séance de présentation de logiciels.	<input type="checkbox"/>	gratuit
Vos préférences pour les séances de formation (en semaine).		
- le matin de 9 h à 12 heures : <input style="width: 100px;" type="text"/> - indifférent : <input style="width: 100px;" type="text"/>		
- le soir de 18 à 21 heures : <input style="width: 100px;" type="text"/>		
Madame ou Monsieur :.....		
Numéro d'adhérent à l'ARC :.....		
Adresse personnelle :.....		
Numéro de téléphone où l'on peut vous joindre en journée :.....		
Mail :.....		
À renvoyer à l'ARC : 29, rue Joseph Pythons - 75020 PARIS.		

SAVOIR CONTRÔLER LES PAYES ET LES CHARGES SOCIALES ÉTABLIES PAR LE SYNDIC



(2^{ème} partie)

Nous continuons notre série d'articles sur la rémunération des salariés du syndicat et nous allons plus particulièrement étudier ci-dessous le calcul du salaire de base des gardiens.

III - COMMENT SONT ÉTABLIS LES SALAIRES DE BASE DES GARDIENS ?

1- Les principes

a) Les salaires des gardiens ou concierges sont calculés en fonction d'un certain nombre d'unités de valeur, dont le nombre est fonction :

- des tâches accomplies ;
- des heures de permanence ;
- du nombre de locaux principaux.

b) La convention collective indique très précisément le nombre d'unités de valeur attribuées à chaque tâche. Exemple : débouchage des gaines de vide-ordures = 5 unités par local principal.

Ainsi une fois définies les tâches, il suffit simplement d'appliquer la convention collective (nombre d'unités de valeur multipliés par le nombre de lots principaux) pour connaître le nombre d'unités de valeur obtenus pour tel ou tel gardien. On notera qu'un temps plein correspond à 10.000 unités de valeur.

À noter aussi qu'un salarié ne peut pas dépasser 12.500 U.V. (nous reviendrons sur ce point particulier).

2- La définition de la notion de

«local principal»

Cette définition ne recouvre pas celle de «lot principal» utilisée en copropriété. Comme il est très important de déterminer précisément le nombre de locaux principaux (qui permet, en partie, de déterminer le salaire), nous reprenons ci-dessous la définition donnée par la convention collective. Si vous avez un gardien, n'hésitez pas à vérifier que, dans son contrat, le syndic n'a pas commis d'erreur sur ce chiffre... Voici la définition :

«Le local principal retenu ci-après comme élément de référence pour l'attribution des «unités de valeur» de tâches s'entend de chaque local à usage commercial, professionnel ou d'habitation avec ses dépendances traditionnelles comme la cave, la chambre de service et le parking. La chambre de service louée indépendamment du lot principal auquel elle se rattache normalement constitue également un lot principal. Le logement de fonction du gardien concierge s'intègre aux parties communes et n'entre pas dans le décompte des lots principaux».

3- La définition des tâches et la valorisation des tâches par le nombre d'unités de valeur

La convention collective définit précisément les tâches et affecte à chacune d'elles un nombre d'unités de valeur. Le nombre d'unités de valeur

par tâche sera multiplié par le nombre de locaux principaux, donnant un premier sous-total, l'ensemble des sous-totaux donnera le nombre d'unités de valeur qui permettra de calculer le taux d'emploi. On verra plus loin que 10.000 unités de valeur (on dit : U.V.) représentent un taux d'emploi de 100 % (un plein-temps) ; 8 000 U.V feront donc 80 %, etc.

La définition des tâches figurant dans la convention collective permet de savoir précisément ce que doit faire votre gardien(ne) ; il faut donc faire l'effort de lire ces définitions.

Prenons un exemple : sous le terme «tâches administratives» on trouvera : «remettre aux copropriétaires les convocations et leur faire émarger le bordereau correspondant». Ainsi, si le contrat de votre gardien inclut les «tâches administratives», vous pouvez demander à ce que les convocations soient diffusées (pour ceux qui habitent sur place) par «émargement», ce qui vous fera faire de belles économies (les convocations étant de plus en plus importantes en volume, les frais postaux deviennent, en effet, très élevés, surtout s'il y a deux ou trois assemblées générales dans l'année).

Voici la liste de ces tâches :

DÉFINITION DES TÂCHES	NOMBRE D'UNITÉS DE VALEUR
<p style="text-align: center;">1 - TÂCHES GÉNÉRALES</p> <p>a) Surveillance des ascenseurs Prendre immédiatement toute mesure pour faire face à toute anomalie de fonctionnement dans le cadre des consignes de sécurité données par le constructeur. Dans le cas où des personnes sont bloquées dans la cabine, faire appel aux pompiers et avertir l'entreprise qui est chargée de l'entretien. Si le préposé est un homme, il pourra, dans la mesure où cela ne présente aucun danger et si les consignes de sécurité le prévoient, dégager les personnes par la manœuvre manuelle de l'ascenseur. Rendre compte à l'employeur de tout incident.</p> <p>b) Surveillance chaufferie Prendre immédiatement toute mesure pour faire face à toute anomalie de fonctionnement. En cas d'incident à l'installation de chauffage central ou de conditionnement d'air : intervenir, selon les directives données par l'employeur ou par l'entreprise chargée de la surveillance et de la conduite du chauffage, chaque fois que fonctionne le signal d'alarme des chaufferies (mise à l'arrêt et alerte de l'entreprise). Veiller à la bonne exécution des opérations de dépotage et signaler tous incidents qui viendraient à se produire tel qu'un débordement ou une fuite de fioul. Dans le cas de chauffage urbain où la surveillance ne concerne que les vannes et détendeurs, le nombre d'unités de valeur est fixé à 100 pour l'ensemble immobilier. Rendre compte à l'employeur de tout incident.</p> <p>c) Surveillance pendant l'exécution des tâches Assurer la surveillance générale relative à la bonne tenue de l'immeuble, à la propreté, à l'entretien des parties communes et à la sécurité ; application du règlement.</p> <p>d) Contrôle et coordination des salariés de l'employeur Contrôler le travail des autres salariés de l'employeur sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier.</p> <p>e) Contrôle des tâches des préposés d'entreprises extérieures Tenue d'un cahier des relevés des dates et durées des interventions de ces entreprises. Vérification de l'exécution des tâches. Les unités de valeur prévues au paragraphe c) sont nécessairement attribuées aux gardiens à service complet et/ou permanent. Les tâches prévues au paragraphe d) ne peuvent être demandées qu'au gardien principal et gardien chef.</p> <p style="text-align: center;">2 - TÂCHES ADMINISTRATIVES</p> <p>a) Travaux courants Afficher ou transmettre les notes de service ou documents qui sont adressés par l'employeur. Remettre aux copropriétaires les convocations et procès-verbaux d'assemblée générale et leur faire émarger le bordereau correspondant. Tenir un cahier de conciergerie permettant à l'employeur d'effectuer à tout moment le contrôle des interventions d'ouvrier d'entretien, des réclamations des occupants, de la mise en route et de l'arrêt du chauffage, de la quantité de combustible livré pour les différentes chaufferies.</p> <p>b) Perception des loyers et/ou des charges Trimestriellement Mensuellement. Elle doit être effectuée dans le cadre des consignes écrites données par l'employeur.</p> <p>c) Visite des logements à louer ou à vendre</p> <p>d) État des lieux. Au départ et à l'arrivée des locataires, établir les états des lieux et les transmettre à l'employeur.</p>	<p>100 pour le premier ascenseur, 50 par ascenseur au-delà du premier.</p> <p>200 par chaufferie, 100 dans le cas de chauffage urbain.</p> <p>1 par local principal.</p> <p>5 par local principal.</p> <p>1 par local principal.</p> <p>3 par local principal.</p> <p>2 par local principal. 6 par local principal.</p> <p>3 par local principal. 8 par local principal.</p>

<p>3 - PROPRETÉ ET ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES</p> <p>a) Ordures ménagères. Remplacement des poubelles sous les orifices des gaines à ordures et manipulation des poubelles pour mise à la disposition des services chargés de la collecte des ordures ménagères, dans le cadre de la réglementation en vigueur. Nettoyage des poubelles, des locaux les abritant et du matériel. Débouchage des gaines et vide-ordures.</p> <p>b) Courrier <u>Courrier service réduit</u> Réception et distribution des colis et plis volumineux non recommandés ne pouvant entrer dans les boîtes aux lettres. Les envois recommandés et contre remboursement sont exclus de cette distribution. <u>Courrier service normal</u> Dès réception de l'ensemble du courrier, tri et répartition entre les boîtes des destinataires. <u>Courrier porté</u> Dès réception, tri et distribution à domicile du courrier des occupants.</p> <p>c) Nettoyage des parties communes ⁽¹⁾</p> <p>1- Nettoyage des halls d'entrée, des tapis-brosses, des portes en glace, des parties communes, pour deux fois par semaine ; mesures à prendre en cas de gel : arrêt d'eau, protection des canalisations.</p> <p>2- Nettoyage des autres parties communes : cages d'escalier, locaux communs et circulations diverses (couloirs de caves et des combles, paliers) pour une fois par semaine. Remplacement des ampoules électriques hors d'usage et des fusibles accessibles. Remplacement des sels d'adoucisseurs d'eau et anti-tartre. Exécution des menus travaux, tels que graissage des gonds, serrures des portes des parties communes. Réglage des ferme-portes.</p> <p>3- Nettoyage des vitres, parois vitrées, appareils d'éclairage, boîtes aux lettres, battants de portes, règles de tapis, pour une fois par mois.</p> <p>d) Nettoyage des ascenseurs Nettoyage des cabines, grilles et portes.</p>	<p>25 par local principal.</p> <p>5 par local principal.</p> <p>4 par local principal.</p> <p>12 par local principal.</p> <p>30 par local principal.</p> <p>15 par local principal.</p> <p>25 par local principal.</p> <p>12 par local principal.</p> <p>60 par ascenseur.</p>
<p><i>⁽¹⁾ Si les fréquences demandées sont plus ou moins importantes que celles prévues ci-dessus, le nombre d'unités de valeur sera calculé proportionnellement au barème ci-dessus. Le barème tient compte des tâches accessoires dont la fréquence ne peut pas être déterminée.</i></p>	
<p>4 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES</p> <p>a) Nettoyage des cours et trottoirs Nettoyage des trottoirs des voies publiques dans le cadre de la réglementation locale en vigueur, notamment en cas de neige ou verglas, déblaiement des trottoirs publics, épandage de sel ou cendre. Nettoyage des cours et voies de circulation privées, aires de jeu, aires de circulation, parkings. Nettoyage des caniveaux, bouches siphoniques, grilles et puisards d'eaux pluviales facilement accessibles ; nettoyage et entretien courants des bassins et piscines.</p> <p>b) Entretien de propreté des espaces verts Enlèvement des papiers et déchets divers sur les pelouses et plates-bandes ; arrosage et entretien sommaire des plantes et plates-bandes, ramassage des feuilles et propreté.</p>	<p>10 par tranche de 100 mètres carrés minimum de 20 unités.</p>
<p>5 - TRAVAUX SPÉCIALISÉS ET QUALIFIÉS NON PRÉVUS AUX PARAGRAPHERS 1 À 4</p> <p>Lorsque la définition de l'une ou plusieurs des tâches données aux paragraphes 1 à 4 ci-avant est inadaptée à la situation de l'immeuble, et sauf application d'un commun accord entre l'employeur et le salarié d'un nombre d'U. V dérogatoire ou d'une ligne de tâches complémentaires, les tâches peuvent être définies en nombre d'heures de travaux spécialisés ou qualifiés.</p> <p>Ce dispositif est notamment utilisé pour le décompte des tâches accessoires suivantes :</p> <p>1° Travaux spécialisés : entretien complet d'espaces verts : tonte et arrosage des pelouses, massifs, jeunes arbres, arbustes, binage, désherbage, plantations diverses.</p>	

2° Travaux qualifiés : travaux qualifiés d'entretien : serrurerie, électricité, plomberie, peinture, etc... et permanence du service de sécurité I.G.H.

L'annexe au contrat de travail fixe le détail de ces tâches et le nombre d'unités de valeur attribué à raison de 60 U.V. par heure (ce taux étant porté à 70 pour les travaux qualifiés confiés à un salarié classé au niveau 2 (coefficient hiérarchique 255).

6- PERMANENCE DE JOUR

Le gardien totalisant entre 3.400 et 9.000 U.V. (y compris nécessairement les U.V. pour la surveillance pendant l'exécution des tâches, cf. § I, c) et classé à «service permanent» dans les conditions prévues à l'article 18-1b reçoit, pour la présence vigilante assurée hors exécution des tâches, inhérente à son emploi, 1.000 U.V. ou, si ce calcul est plus favorable, la moitié des U.V. comprises entre son décompte d'U.V. et 10.000.

Note de l'ARC :

- Bien que la remise des procès-verbaux d'assemblées générales contre élargement soit prévue par la Convention collective, le Code de la copropriété l'interdit.

- Perception des loyers, visites des logements, états des lieux, etc. : ces tâches sont inapplicables en copropriété.

4 - EXEMPLE D'UN CALCUL D'UNITÉS DE VALEUR

Exemple réel de calcul d'unités de valeur pour une gardienne avec un coefficient de 255.

Nous allons prendre le cas d'un immeuble avec les caractéristiques suivantes :

- 78 logements ;
- 2 commerces ;
- 400 m² de parking ;
- 600 m² d'espaces verts ;
- 3 ascenseurs ;
- 1 chaufferie.

La gardienne s'occupe de la chaufferie, mais dispose des alarmes d'ascenseurs dans sa loge.

Elle assure la permanence de jour (nous verrons plus loin ce que cette notion recouvre précisément).

Voici le «décompte» des U.V.

Tâches	Barème		Décompte		Observations
	Base	Unités de valeur (U.V.)	Nombre de bases	Nombre d'U.V.	
I . TÂCHES GÉNÉRALES :					
a) Surveillance ascenseurs :					
Le premier.....	Par unité	100	1	100	
Chacun des suivants.....		50	2	100	
b) Surveillance chaufferie.....					
Surveillance chauffage urbain.....		200			
c) Surveillance pendant l'exécution des tâches.....					
	Par local principal	100			
		1	80	80	
d) Contrôle et coordination de préposés de l'employeur.....					
	-	5			
e) Contrôle des tâches des préposés d'entreprises extérieures.					
	-	1	80	80	
II . TÂCHES ADMINISTRATIVES :					
a) Travaux courants.....					
	-	3	80	240	
b) Perception des loyers et/ou des charges :					
Trimestrielle.....	-	2			
Mensuelle	-	6			
c) Visite des logements à louer.....					
	-	3			
d) Etat des lieux.....					
	-	8			
III - PROPRIÉTÉ ET ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES :					
a) Ordures ménagères.....					
Débouchage gaines et vide-ordures	-	25	80	2000	
	-	5			
b) Courrier :					
Service réduit	-	4	80	320	
Service normal	-	12			
Porté	-	30			

<p>c) Nettoyage des parties communes. 1 - Halls d'entrée, tapis-brosses et portes en glace : - pour deux fois par semaine..... - pour ... fois par semaine..... 2 - Cages d'escaliers, locaux communs et circulations diverses (couloirs de caves, paliers). - pour une fois par semaine..... - pour deux fois par semaine..... 3 - Vitres, parois vitrées et cuivres : - pour une fois par mois..... - pour..... fois par mois..... d) Nettoyage ascenseurs.....</p> <p>IV - ENTRETIEN DE PROPRETÉ DES ESPACES LIBRES : - nettoyage des trottoirs, cours, parkings..... - entretien de propreté des espaces verts.</p> <p style="text-align: center;">V- TRAVAUX SPÉCIALISÉS TRAVAUX QUALIFIÉS</p> <p style="text-align: center;">TOTAL (T)</p>					
	-	15 (1)	80	1200	
	-	25 (1)	80	2000	
	-	12 (1)	80	960	
	Ascenseur	60	3	180	
	Tranches de 100m ²	10	4	40	
	Heures	10 60 60	6	60	
TOTAL (T)				7 560	
<p>VI- Permanence de jour : (s'il s'agit d'un gardien à service permanent. Le total des U.V. de tâches (T) s'élevant au minimum à 3 400 U.V. et au maximum à 9 000 U.V.) $\frac{10\ 000 - 7\ 560}{2}$ Majoration de 25 p. 100 lorsque le total des U.V. de tâches (T) excède 10.000 : $(T - 10\ 000) \times 25 \%$ Total Arrondi à la centaine supérieure Soit un taux d'emploi de 88 %</p>				1220	Minimum 1000 U.V.
				8 780	
				8 800	

Ce tableau nécessite quelques explications.

a) La permanence de jour est valorisée ainsi :

- si le nombre d'U.V. est inférieur à 9 000, on prend la moitié de la différence entre 10.000 U.V. et le nombre d'U.V. obtenu : ici $(10\ 000 - 7\ 560) / 2 = 1\ 220$
- le résultat est au minimum porté à 1 000 ;
- si le nombre d'U.V. est supérieur à 9 000 et inférieur à 10 000, le salarié est automatiquement affecté de 10 000 U.V. ; il est alors classé à service complet si la permanence est demandée ;

- si le nombre d'U.V. dépasse déjà 10.000 aucune U.V. supplémentaire n'est comptée.

b) Lorsque le nombre d'U.V. dépasse 10 000, on affecte un coefficient de 25 % aux U.V. qui sont situées au-delà de 10 000.

Exemple, si on arrive à 11 000, cela donnera $11\ 000 + (1\ 000 \times 0,25) = 11\ 250$ (on retrouve ici la valorisation légale traditionnelle des heures supplémentaires).

c) Le nombre d'unités de valeur obtenu est arrondi à la centaine supérieure.

5- Calcul du salaire de base des gardiens

Pour obtenir le salaire de base, on multiplie le coefficient hiérarchique (voir plus haut) :

- par le prix du point (fixé par Commission Paritaire) ;
- par le nombre d'unités de valeur ;
- le tout divisé par 10 000 unités de valeur (= taux plein).

Appliqué à notre exemple :

- coefficient 255 (ex-gardien Pal) ;
- prix du point au mois de janvier 2006 : 3,61 € ;

- 8 800 unités de valeur.
Salaire de base =
 $\frac{255 \times 3,61 \times 8800}{10\,000} = 810,08 \text{ €}$

Nous verrons dans la troisième partie de cette série quels sont les divers compléments, obligatoires ou non, qui viennent s'ajouter à ce salaire de base.

IV - DEUX SPÉCIFICITÉS PROPRES AUX SALAIRES DES GARDIENS

1- Le problème des 12.500 U.V.

Comme on l'a dit, 10.000 U.V. correspondent à un plein temps et il est possible d'aller jusqu'à 12.500 U.V.

Un gardien qui a 12.500 U.V. effectuera ses tâches dans la même amplitude journalière de travail (hors temps de repos) qu'un gardien qui a 10.000 U.V., mais percevra une rémunération conventionnelle majorée de 25 %.

C'est pourquoi certains syndicats qui veulent recruter des gardiens aux meilleures conditions pour eux s'arrangent pour «obtenir» 12.500 U.V. même si beaucoup de ces U.V. ne servent à rien.

On relève différentes pratiques. Citons en deux :

- 1- La première consiste tout simplement à affecter des tâches inutiles. Ainsi, des syndicats n'ont pas hésité à signer des contrats où les gardiens faisaient les carreaux des cages d'escalier quatre fois par mois !
- 2- La deuxième consiste à affecter des «heures de travaux spécialisés» au gardien dont personne ne saura jamais rien (jusqu'à ce que vous posiez la question...). La convention prévoit en effet que l'on peut demander au gardien de faire des heures (**exemple** : 4 heures semaine pour tondre la pelouse). Chaque heure sera valorisée 60 U.V., soit un total de 240 U.V.

On peut également affecter des heures de travaux qualifiés (**exemple** : 30 heures de travaux divers : serrurerie, plomberie, etc.). Chaque heure sera valorisée 60 U.V., (70 U.V. pour un coefficient 255) soit un total de 1.800 U.V. ou 2.100 U.V. selon le coefficient hiérarchique du salarié.

Si personne ne s'inquiète de ces heures et de ce que le gardien doit faire de ce crédit d'heures, vous pourrez fort bien payer 1 800 U.V. (18 % d'un plein-temps) pour rien....

2- La permanence de jour

a- Le principe

- Un gardien qui totalise au moins 3.400 U.V. de tâches et moins de 9.000 U.V. peut être classé à «service permanent» s'il doit assurer la permanence de présence vigilante en dehors du temps consacré à l'exécution de ses tâches.
- Lorsqu'un gardien dit «à service permanent» n'est pas en train d'accomplir une tâche précise (nettoyage, par exemple) il doit être soit dans la loge (partie à usage professionnel), soit dans son logement de fonction.

b- Présence à la loge

- Les plages horaires de présence à la loge doivent être définies dans le contrat et portées à la connaissance des résidents. Elles peuvent toutefois être susceptibles de modifications en fonction des nécessités du service.
- Rappelons que si un gardien à «service permanent» peut, pendant cette permanence, travailler à son domicile, sous réserve que cette activité ne soit ni bruyante ni malsaine ou portant préjudice à l'immeuble ou à ses occupants, il ne peut en aucun cas quitter la loge ou son logement de fonction pour s'absenter de la Résidence, que ce soit à titre privé

ou pour se rendre chez un autre employeur.

c- Les éventuels doublons

- On fera attention, en cas de remplacement, à ne pas payer une «permanence de jour» impossible. **Exemples réels** :
 - une gardienne à 7 600 U.V. et à «service permanent» remplace une collègue malade ou en congés, elle aussi «à service permanent» ; dans ce cas il faudra faire attention à ne pas lui payer deux fois la permanence de jour (ce qui est souvent le cas) ;
 - si votre gardienne est remplacée pendant ses congés par une personne qui n'assume QUE ses tâches (loge fermée), il faudra, là aussi, éviter de payer la «permanence de jour» au remplaçant.

d- Le sous-emploi possible

- On aura noté que même si une gardienne totalise moins de 3 400 U.V. la convention prévoit que pour être classée à «service permanent», il faudra obligatoirement lui attribuer 3 400 U.V. pour les tâches, ce qui lui permettra d'obtenir le nombre minimum d'U.V. d'un «service permanent», soit 6.700 U.V. et un taux d'emploi de 67 % : soit

$$3\,400 + \frac{(10\,000 - 3\,400)}{2} = 6.700 \text{ U.V.}$$
- Dès lors, si une gardienne a moins de 3 400 U.V. et que vous souhaitez qu'elle assure la permanence de jour, il faudra penser, lors de l'établissement de son contrat, à prévoir des tâches à effectuer, de telle sorte que leur total atteigne 3 400 U.V. sachant que, de toute façon, le salaire versé sera le même : celui d'un taux d'emploi de 67 %.

(à suivre dans le prochain bulletin).

MISE EN PLACE DES NOUVELLES DISPOSITIONS COMPTABLES

- Trois questions pratiques -

Comme nous l'expliquons dans notre article sur le report possible (et même probable) de l'application du plan comptable au 1^{er} janvier 2007, nous sommes dans une drôle d'incertitude : pour l'instant l'application du plan comptable est encore prévue au 1^{er} janvier 2006 ; cependant, un amendement présenté par le rapporteur de la loi et reportant ce délai au 1^{er} janvier 2007 a déjà été voté, mais ne sera confirmé par la chambre

des députés qu'en 2006 !!!

De toute façon, comme nous l'écrivons, il vaut mieux - si vous ou votre syndic êtes prêts - mettre en place le décret dès 2006. Cela vous permettra de «vous faire la main» pour 2006 sans craindre les risques d'erreurs.

En attendant, il faut se conformer à toutes les éventualités. D'où les trois questions pratiques que nous étudions ci-dessous.

1 - COMMENT MAÎTRISER LES HONORAIRES DE SYNDIC LIÉS AU «PLAN COMPTABLE»

Depuis deux ans, les syndicats nous préparent inlassablement à la «fatale» augmentation des honoraires de gestion liées au plan comptable : «Ce sera plus complexe ; le personnel devra être plus qualifié ; nous aurons besoin de nouveaux logiciels, etc.».

Tout ceci n'est pas entièrement inexact mais est largement surfait et, surtout, les syndicats oublient de dire que, rapidement, cette normalisation comptable sera pour eux une source d'économie (**exemple** : la reprise d'une copropriété pour un syndic reviendra beaucoup moins chère que maintenant grâce à la normalisation).

Pourquoi disons-nous que cela est «surfait» ? Parce qu'aujourd'hui, quatre-vingt-dix-neuf syndicats professionnels sur cent utilisent déjà au moins le plan comptable général et que les spécificités du plan comptable adapté à la copropriété n'entraîneront qu'une ADAPTATION, en fait assez simple pour des professionnels qui baignent dans le milieu de la copropriété.

Comment faire pour éviter les augmentations que l'on vous annonce sans doute depuis plusieurs mois ?

a) Dès que possible, demandez à votre syndic (si vous représentez votre conseil syndical) de vous adresser un projet écrit de contrat pour 2006 et de vous faire savoir :

- 1) s'il entend majorer ses honoraires et de combien ;
- 2) comment il justifie précisément cette augmentation.

Le pire serait d'attendre que le syndic vous adresse - avec la convocation à l'assemblée générale - un contrat incluant des honoraires spécifiques ou majorés ; il serait alors trop tard.

b) Vous pouvez aussi demander des devis à d'autres syndicats et le faire savoir à votre syndic, ce qui réduira sans doute ses ardeurs inflationnistes.

Si vous procédez ainsi, en anticipant, vous aurez le temps de négocier, discuter, voire changer et n'aurez pas à subir la désagréable pression de dernière minute : «C'est ça, ou je démissionne en vous laissant sans syndic».

2 - COMMENT FAIRE POUR PRÉPARER LE CONTRÔLE DES COMPTES 2006 EN 2007 ?

Un certain nombre de syndicats vont vouloir faire voter une résolution

ainsi libellée : «Mandat donné au conseil syndical pour choisir un expert-comptable indépendant qui contrôlera les comptes 2006, dans la limite d'un budget de».

Une telle résolution paraîtra raisonnable aux copropriétaires qui risqueront de l'accepter.

Nous pensons, cependant, que ceci n'est pas du tout la bonne formule et vous incitons à procéder autrement en DEUX étapes :

a) Dès l'année 2006 et sans attendre le contrôle des comptes 2006 qui aura lieu en 2007, il faudra pouvoir suivre la mise en place du plan comptable dans votre copropriété. Nous vous incitons donc à adresser dès aujourd'hui une question ainsi libellée à mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale : «Autorisation donnée au conseil syndical de se faire assister par un technicien comptable pour suivre au cours de l'exercice 2006 la bonne mise en place du plan comptable pour la copropriété, ceci dans la limite d'un budget de».

Ainsi, vous pourrez préparer le contrôle des comptes de 2006 avec l'aide d'un «technicien comptable» qui pourra être ou non, selon votre choix, un expert-comptable.

b) Mais, il faut déjà aussi prévoir le contrôle des comptes de l'exercice 2006 et ne surtout pas vous laisser enfermer dans la «résolution» du syndic. Nul besoin forcément d'un expert-comptable pour procéder à ce contrôle. Cela risque en effet :

- a) de coûter très cher ;
- b) de vous enfermer dans une logique purement comptable ;
- c) voire de vous laisser dans les mains d'un professionnel trop proche du syndic (hypothèse d'école, bien sûr...).

Le pire qui puisse vous arriver sera que vous soyez victime d'un expert à la fois ÉCRAN et BOUCLIER (du syndic). C'est pourquoi, il faudra absolument modifier la résolution éventuelle

du syndic par le libellé suivant :
«Mandant donné au conseil syndical pour se faire assister par un technicien comptable aux fins de contrôler les comptes de la copropriété et les dépenses de l'exercice 2006».

3 - LES QUATRE COMPTES PAR COPROPRIÉTAIRE : OUI OU NON ?

Sera forcément posée à votre prochaine assemblée générale la question suivante : «La copropriété décide de demander au syndic de tenir quatre comptes par copropriétaire» ou : «(...) décide de demander au syndic de ne pas tenir quatre comptes par copropriétaires».

Quel choix effectuer ?

Disons-le tout net : autant la tenue

de quatre comptes dans une petite copropriété gérée par un syndic bénévole peut se concevoir comme un réel progrès ; autant la tenue de quatre comptes par un professionnel dans une copropriété moyenne risque de tourner au cauchemar pour tout le monde :

- complexité accrue pour tous ;
- honoraires en augmentation ;
- et, surtout : multiplication des risques d'erreurs et de contestations.

C'est pourquoi notre conseil sera net : refusez les quatre comptes et même si certains copropriétaires (en général des comptables) vous disent que c'est très «facile» et «source de transparence», dites-leur gentiment qu'ils ont raison, mais que le mieux est l'ennemi du bien....

L'ARC et la loi CHATEL

La loi CHATEL est cette loi qui, depuis le 28 août 2005, oblige les prestataires de service professionnels qui ont établi des contrats à «tacite reconduction» à avertir les usagers et copropriétés concernés avant la date possible de résiliation, ceci pour leur permettre de mettre fin aux contrats plus facilement s'ils le souhaitent.

Rappelons que si le prestataire professionnel n'adresse pas ce rappel, l'utilisateur ou la copropriété sont alors en droit de résilier le contrat **à tout moment**.

Quelques-uns de nos adhérents attentifs et cohérents ont écrit au Président de l'ARC : «*cher Président, ne devriez-vous pas, vous aussi, avertir les adhérents collectifs avant la date de possible résiliation ?*». En fait, non, car la loi CHATEL ne s'applique qu'aux prestataires **professionnels** et non aux associations d'usagers à but non lucratif.

Par ailleurs, nous rappelons que la «tacite reconduction» a été mise en place à l'ARC à la demande même des adhérents qui étaient lassés par le circuit administratif de la «ré-adhésion» (envoi tous les ans de deux nouveaux contrats avec obligation d'un nouveau vote en conseil syndical et prétexte mis en avant par certains syndicats pour ne pas renouveler l'adhésion ou la retarder, etc).

Bravo, cependant, à nos adhérents «vigilants».

Syndic bénévole et audit gratuit «ASCENSEUR»

Merci de vos très nombreuses réponses à notre appel «à volontaire». Comme nous l'avons écrit à tous ceux qui ont fait acte de candidature, le choix appartient à l'organisme certificateur qui retient les ascenseurs en fonction de leur situation géographique, leur âge, leur marque et l'immeuble d'implantation (6 étages ou 20 étages...).

Plusieurs adhérents ont été retenus, mais tous, loin de là - étant donné le nombre de réponses - ne le seront pas. Ne soyez donc pas trop déçu si votre candidature n'est pas retenue et encore merci.



SAVOIR NÉGOCIER SIMPLEMENT UN NOUVEAU CONTRAT D'ASCENSEUR

Vous êtes un adhérent collectif à l'ARC, syndic bénévole ou président (e) de Conseil syndical et recevez un projet de nouveau contrat d'ascenseur.

Vous avez lu (forcément) le guide de l'ARC : «*Ascenseurs, comment éviter le pire ?*» et savez que le projet adressé

par votre ascensoriste est très certainement truffé de clauses défavorables.

Vous vous êtes procuré le contrat-type de l'ARC et avez compris la différence qu'il y avait entre une bonne clause et une mauvaise clause.

Oui, mais ensuite comment faire pour **NÉGOCIER** effectivement et simplement un bon contrat ?

Pas toujours facile, en effet, de discuter avec un «*ingénieur commercial*» d'un grand groupe d'ascensoristes qui connaît toutes les ficelles pour vous faire avaler ses couleuvres et refuser vos propositions, en haussant les épaules ou en levant les yeux au ciel.

Dans ce cas, nous vous proposons de vous rabattre sur une formule simplifiée, un peu moins satisfaisante que la négociation complète d'un contrat, mais plus facile à mettre en oeuvre.

- Il s'agit d'imposer à l'ascensoriste un avenant à son contrat qui inclut quelques clauses dont il est indiqué, explicitement, qu'elles se substitueront purement et simplement aux clauses contraires du contrat de base. Ainsi, nul besoin de renégocier chaque clause.
- Il suffit, dans ce cas, d'adresser à votre ascensoriste une lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée d'une proposition d'avenant.

S'il refuse il faudra :

- a) faire appel à un autre ascensoriste plus proche de vos préoccupations (demandez-nous, éventuellement, des références

si vous n'en avez pas et si vous êtes bien adhérent collectif) ;

- b) ne pas oublier de faire un état contradictoire des installations pour repérer les manquements éventuels de l'ascensoriste «*sortant*» à ses obligations contractuelles et le contraindre, si besoin, à faire les travaux qu'il n'a pas faits.

Voici le modèle de lettre et d'avenant à adresser à votre ascensoriste en réponse au projet qu'il vous aura communiqué spontanément ou à votre demande.

«*Messieurs,*

En tant que représentant légal du syndicat de copropriétaires du, nous avons pris connaissance de votre projet de contrat.

Sur différentes clauses, nous ne pouvons accepter votre projet, trop défavorable aux copropriétaires.

Nous vous adressons donc une proposition d'avenant à votre contrat qui - sur certains points - entraîne une substitution de clause.

Nous espérons que vous voudrez bien accepter notre avenant et vous en remercions.

Au cas où notre contre-proposition ne retiendrait pas votre accord, nous vous prions de nous le faire savoir pour que nous envisagions ensemble les modalités de rupture du contrat qui nous lie et prévoyions une visite contradictoire des instal-

lations, afin de pouvoir vérifier que les anciennes dispositions contractuelles ont bien été respectées (au moins en ce qui concerne les travaux) par votre société.

Dans cette attente, veuillez recevoir, Messieurs, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le syndic.

Proposition d'avenant au contrat

Les dispositions suivantes se substitueront de plein droit aux dispositions du contrat numéro..... proposé par la société..... et signé en même temps que le présent avenant.

1- Indexation du montant annuel de la redevance

- Une partie fixe de 15 % sera appliquée ; la formule proposée dans le contrat ne concernera donc que 85 % du prix initial.

2- Vétusté et obsolescence

- Lorsque le prestataire voudra invoquer la vétusté ou l'obsolescence de certains organes ou pièces, la vétusté ou l'obsolescence invoquées devront pouvoir être constatées contradictoirement, si le syndicat des copropriétaires en fait la demande.

3- Changement des pièces prévues au contrat

- Celui-ci devra être assuré - à l'identique ou non - aux seuls frais du prestataire qui ne

pourra opposer notamment ni la rupture de stock, ni l'arrêt de fabrication.

4- Carnet d'entretien

- Celui-ci sera rempli sur place de façon normale sur un exemplaire «papier» et consultable en permanence par les représentants du syndicat.

5- Mise en sécurité

- Le prestataire prend les installations en l'état et ne pourra exiger une sécurisation allant au-delà des dispositions législatives ou réglementaires s'appliquant

à cette installation.

6- Pénalité

a- Le montant cumulé des pénalités pourra atteindre 20 % du montant du contrat.

b- Les embarras de la circulation ne pourront en aucun cas être invoqués pour éviter l'application des pénalités en cas de non-respect des délais contractuels.

7- Vandalisme

- En cas d'acte de vandalisme sur l'installation, le prestataire devra en informer immédiatement

et par écrit la copropriété.

Fait à

Pour le syndicat des copropriétaires :

Pour la société :

CONCLUSION

Grâce à ce dispositif, il n'est pas besoin de refaire complètement le contrat proposé et de le discuter ligne à ligne.

L'inconvénient est que cet avenant ne règle pas TOUS les problèmes. Pour ceux qui sont plus exigeants, il reste néanmoins la solution du contrat-type de l'ARC.

**LES ASCENSEURS RÉCENTS :
un problème aussi**



De plus en plus de copropriétés font confiance à l'ARC et, parmi elles, nombre de résidences neuves adhèrent à l'Association.

Si l'ARC intervient souvent jusqu'ici - en ma-

tière d'ascenseurs - d'une façon curative ou corrective et non préventive, c'est que nous étions davantage questionnés sur les problèmes des immeubles existants.

De plus en plus de copropriétés font confiance à l'ARC et, parmi elles, nombre de résidences neuves adhèrent à l'Association.

Si l'ARC intervient souvent jusqu'ici - en matière d'ascenseurs - d'une façon curative ou corrective et non préventive, c'est que nous étions davantage questionnés sur les problèmes des immeubles existants.

Or, aujourd'hui, que constatons-nous au sujet des ascenseurs neufs suite aux questions de plus en plus nombreuses de nos adhérents ? Ceci :

- 1- Que le promoteur laisse peu de documents techniques au Syndicat, pour ne pas dire aucun.
- 2- Que l'ascensoriste, avec son matériel «verrouillé», rend la concurrence impossible.
- 3- Que la sécurité n'est pas tou-

jours respectée vis-à-vis des nouvelles obligations, ce qui est proprement incroyable !

4- Que les nouveaux ascenseurs (et notamment ceux du type «monospace» avec machinerie en gaine) posent et poseront des problèmes vis-à-vis des conditions de travail mais aussi des méthodes d'entretien préventif. Ceci explique peut-être le nouveau dogme institué par la Fédération des Ascenseurs avec la complicité de l'AFNOR (contre l'intérêt et l'avis des consommateurs) concernant la vétusté des pièces (10 ans pour l'électronique et 20 ans pour l'électromécanique).

L'ARC attire donc l'attention de ces copropriétés récentes afin qu'elles n'attendent pas pour vérifier qu'elles sont bien en possession du

procès-verbal de réception de l'ascenseur, et d'un double du dossier technique. Il en est de même pour les copropriétés anciennes qui viennent de faire mettre un ascenseur neuf.

Ce sont les problèmes repérés le plus tôt possible qui nous feront avancer pour l'avenir afin de les faire traiter au plus haut niveau.

N'hésitez pas à nous faire part des problèmes rencontrés, nous vous tiendrons informés des démarches engagées pour une meilleure prise en compte des intérêts des consommateurs que nous sommes afin d'assurer : fiabilité, prix raisonnables, sécurité).

Dernier point : chers Adhérents, quand vous écrivez, rappelez bien votre numéro de téléphone, ça nous fera gagner du temps. Merci.



La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

CHAUFFERIES COLLECTIVES ET PRIX DU GAZ : CONTRE LE «MENSONGE», ORGANISONS-NOUS

Beaucoup de gens continuent à croire à la «*fable*» de GDF concernant l'augmentation du prix du gaz qui n'aurait été «*que*» de 12 % en novembre 2005. En fait, ce chiffre ne concerne QUE les abonnés dit «*domestiques*».

Pour les «*chaufferies collectives* » au gaz, l'augmentation sera de l'ordre de 18 %, soit environ 25 % si l'on intègre les augmentations de septembre 2005 et 30 à 35 % avec les augmentations de mars 2006 déjà programmées. Trop, c'est trop.

Il est donc temps de faire jouer la concurrence, individuellement (copropriété par copropriété) ou collectivement.

Nous avons déjà quelques pistes que nous négocions actuellement avec certains fournisseurs et le concours de certains adhérents «*volontaires*». Nous prévoyons une ou plusieurs réunions sur ce sujet dès le mois de janvier prochain pour vous donner le maximum de renseignements pratiques.

Si vous êtes intéressés et n'avez pas encore répondu à notre appel du dernier bulletin, faites-vous connaître en adressant un fax, un mail, ou un courrier à Yann CHARREYRAS, responsable technique de Copropriété-Services avec votre numéro d'adhérent collectif. Nous pourrions ainsi vous adresser directement les informations utiles et les résultats de nos recherches et négociations.



INDIVIDUALISATION DES CONTRATS D'EAU. VOS EXPÉRIENCES NOUS INTÉRESSENT.

Suite à l'article 93 de la loi S.R.U (loi du 13 décembre 2000), les copropriétaires peuvent, en principe, accéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau par la compagnie distributrice d'eau.

Comme vous le savez, notre association œuvre depuis plusieurs années dans ce domaine et nous souhaiterions donc connaître l'avancement des dossiers de demande d'individualisation des contrats d'eau de nos adhérents.

Pourquoi cette démarche nous direz-vous ? Tout simplement pour obtenir une «*photo*» réelle de l'individualisation des contrats, suite aux déjà nombreux témoignages reçus et qui font état de difficultés...

Si vous avez fait les démarches nécessaires, nous vous saurions gré de bien vouloir accorder quelques minutes au formulaire ci-dessous. Nous rappelons que les données que vous communiquerez resteront strictement confidentielles.

QUESTIONNAIRE :

- Depuis combien de temps environ avez-vous fait la première demande pour individualiser vos contrats :
1 an 2 ans 3 ans
- Quel est votre fournisseur d'eau (exemple : Lyonnaise des eaux, CEP, etc.) :
- Avez-vous dû procéder à des travaux sur les canalisations pour «*individualiser*» ?
OUI NON
- Les compteurs se situeront :
À l'extérieur des logements.
À l'intérieur des logements.
- Votre fournisseur a-t-il refusé votre demande pour le moment ?
OUI NON
- Y'a-t-il des obstacles particuliers ? Lesquels ?

À renvoyer à Copropriété-Services 31, rue Joseph Python - 75020 PARIS (en précisant votre numéro d'adhérent). Avec nos plus vifs remerciements.

L'ARC S'ASSOCIE A DES EXPERTS-COMPTABLES POUR CRÉER UNE SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE (ECO)

I - MIEUX RÉPONDRE AUX DEMANDES DE NOS ADHÉRENTS

L'ARC vient de finaliser la création d'une société d'expertise comptable spécialisée dans le secteur de la copropriété. Cette société s'appelle tout simplement ECO (Expertise Comptable) : tout un programme pour une association si préoccupée par les économies de charges - et a été enregistrée le 21 décembre 2005 au greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

Trois raisons expliquent que l'ARC ait décidé de solliciter des experts-comptables (spécialisés par ailleurs dans le droit de la copropriété) pour créer cette société d'expertise comptable dont l'ARC est partie prenante. Nous allons passer rapidement en revue ces trois raisons :

- 1- **La première raison** tient au fait tout simple que, depuis le 1^{er} septembre 2004, les syndicats coopératifs qui veulent faire contrôler leurs comptes par un tiers extérieur doivent obligatoirement faire appel à un expert-comptable ou un commissaire aux comptes. De nombreux syndicats coopératifs nous ont depuis sollicités pour obtenir les coordonnées de professionnels efficaces, réactifs et connaissant bien le monde de la copropriété et celui des syndicats coopératifs en particulier.
- 2- **La deuxième raison** vient de ce que - de plus en plus - les syndicats poussent les assemblées généra-

les à faire appel à des «**experts-comptables**» en lieu et place des «*contrôleurs de gestion*». Nos adhérents nous ont signalé, en effet, que fleurissaient des résolutions ainsi libellées : «*L'assemblée générale autorise le conseil syndical à faire appel à un expert-comptable pour assurer le contrôle de la comptabilité pour un budget maximum de...*». Là encore, nos adhérents nous ont sollicités : «*Il serait bon que, dans ce domaine aussi, la concurrence soit possible et qu'on puisse ne pas faire appel à des experts trouvés sur les pages jaunes*».

- 3- **La troisième raison** est liée, bien sûr, à la mise en place du «*plan comptable adapté à la copropriété*», mise en place qui va sans doute - surtout dans les grandes copropriétés - rendre indispensable l'appel à des experts-comptables et générer des besoins très spécifiques auxquels il faudra répondre «*sur mesure*».

Résumons nous. L'ARC et ses adhérents avaient besoin :

- 1) d'une société d'expertise comptable permettant d'assurer la fonction obligatoire de vérification des comptes des syndicats coopératifs (dès lors que ceux-ci font appel à des tiers extérieurs) ;
- 2) d'une société d'expertise comptable pouvant répondre pour le compte de nos adhérents aux

appels d'offres en ce domaine et leur garantissant une compétence ainsi qu'une expérience avérée dans le secteur de la copropriété ;

- 3) d'une société d'expertise comptable pouvant assister de façon fine nos adhérents, répondre à des demandes très diverses et bâtir des services «*à la carte*» et sur mesure.

Voilà pourquoi l'ARC a participé à la création d'une société d'expertise comptable.

II - LE FONCTIONNEMENT DE CETTE SOCIÉTÉ

Cette société est composée : d'une société d'expertise comptable, de deux experts comptables commissaires aux comptes et de l'ARC, actionnaire à 2,5 %.

Comme on le voit, les experts sont très majoritaires et l'ARC est un associé financier très symbolique, ceci évidemment volontairement :

- en tant qu'associé, nous voulons pouvoir nous assurer que nos adhérents sont bien «*dorlotés*» par nos partenaires experts-comptables ;
- en tant qu'actionnaire à 2,5 %, nous voulons éviter les critiques éventuelles qui pourraient nous être faites sur la participation à une société «*à but lucratif*».

Pourront rentrer au fur et à mesure dans cette société d'autres experts-comptables, mais aussi d'autres associations.

III - QUELS SERVICES PRÉCISÉMENT RENDRA CETTE SOCIÉTÉ AUX ADHÉRENTS ET À QUEL PRIX ?

Cette société, créée le 21 décembre 2005, comme on l'a dit, va dans les premiers mois de son existence tâcher de répondre aux demandes en tous genres de nos adhérents. Ce

n'est qu'après - une fois identifiée une typologie de demandes répétitives - qu'elle pourra proposer aux adhérents une sorte de catalogue adapté, tant en ce qui concerne les services que les prix.

En attendant, vous pouvez faire part de vos besoins au responsable de cette société qui s'appelle Pierre FALHUN (expert-comptable, commissaire aux comptes, diplômé ICH,

par ailleurs un des rédacteurs du nouveau guide de l'ARC : «*Copropriété : la comptabilité pour tous*» à l'adresse suivante) :

ECO - Expertise Comptable
29, rue Joseph Python
75020 PARIS

Pierre FALHUN répondra à vos demandes et se mettra en rapport avec vous.

En 2006, l'ARC lance une «option» pour aider les propriétaires d'un logement locatif à gérer eux-mêmes leur logement

De plus en plus d'adhérents nous demandent de les aider à traiter des problèmes de nature locative :

- ce sont d'abord nos adhérents «*syndics bénévoles*» qui sont confrontés au problème des charges locatives : les bailleurs leur demandent souvent de leur isoler la part «*recupérable*» (sur les locataires) des charges ; certes, ils ne sont pas obligés de le faire, mais ils essayent souvent de «*faire plaisir*» et se retournent donc, naturellement, vers nous ;
- au-delà de ce problème, on s'aperçoit que, de plus en plus, nos adhérents responsables de copropriété possèdent, en plus du logement qu'ils habitent, un logement qu'ils louent (heureux propriétaires...), directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel ; dans ce cas, irrémédiablement, ils se retrouvent confrontés aux mêmes problèmes que ceux qu'ils rencontrent comme responsables de copropriété : des problèmes pratiques nombreux, s'ils veulent gérer

eux-mêmes leurs biens ; des difficultés rencontrées avec leur gérant lorsqu'ils ont confié la gestion de ce bien à un professionnel.

Voici donc les raisons pour lesquelles - suite à des nombreuses et insistantes demandes - nous avons décidé de développer à l'ARC un «*département*» consacré à l'aide à la gestion des logements mis en location.

Nous allons doucement mettre en place en 2006 les outils nécessaires.

- **Première étape :** mise en place d'une option «*copropriétaire bailleur*» qui permettra d'obtenir les réponses à toutes les questions pratiques que peut se poser un bailleur. Une seule restriction, **nous ne nous occuperons que des problèmes concernant la location des logements (et non celle des fonds commerciaux)**.
 - Cette option, ouvrant droit à dix questions écrites sera proposée aux copropriétaires intéressés pour la somme de 50 €.
 - Cette option sera ouverte :

- aux adhérents individuels à l'ARC ;
- aux membres des copropriétés adhérentes à titre collectif.

À noter que - pour 2006 - l'adhésion de base plus l'option correspondante pourra être intégralement déduite des revenus fonciers des bailleurs au titre des frais réels de gestion.

- **Deuxième étape :** réalisation d'un guide très complet intitulé : «*Gérer soi-même son logement locatif*» (ce guide sortira au mois de septembre 2006 aux éditions VUIBERT) .
- **Troisième étape :** nous mettrons ensuite progressivement en place des permanences «*spéciales*» en fonction des demandes qui nous seront faites.

En attendant, n'hésitez pas à nous faire savoir si vous êtes intéressés par l'option «*spéciale bailleur*».

UNARC

Nous rappelons ci-dessous les adresses des associations régionales et locales



<p>A.G.R.C - Sud-Ouest Aquitaine, Charentes, Limousin, Midi-Pyrénées 473, Avenue d'Eysines 33110 LE BOUSCAT Tél./Fax : 05 57 22 87 36 Tél./Fax : 05 56 02 39 01 E-mail : agrc-so@wanadoo.fr Site : http://perso.wanadoo.fr/agrc-so/</p>	<p>Antenne Côte Basque Impasse Grand Pré - Le Parc aux Cèdres Bâtiment les Roses 64200 BIARRITZ Tél./Fax : 05 59 22 33 33</p>	<p>Antenne 65 Chemin de Bagnestou 65400 OUZOUS Tél./Fax : 05 62 97 58 17</p>
<p>Antenne Béarn Résidence l'Avenir 11, rue Georges Clémenceau 64230 BIZANOS Tél./Fax : 05 59 83 73 55</p>	<p>Antenne 31 278, rue Henri Desbals 31300 TOULOUSE Tél./Fax : 05 61 16 57 13</p>	<p>Antenne 16 10, Place Delivertoux - Apt 24 16000 ANGOULEME Tél. : 05 45 37 45 97 Fax : 05 45 37 42 53</p>
<p>U.C.I.M. Rhône-Alpes 82, rue Cuvier - 69006 LYON Tél. : 04 78 24 90 42 Fax : 04 78 24 24 32</p>	<p>A.R.C - PROVENCE Bouches-du-Rhône, Hérault, Vaucluse Maison pour tous 70, Bd Zenatti 13008 MARSEILLE Tél. : 06 60 65 25 30 Fax : 04 91 19 18 92</p>	<p>Antenne de LUNEL 36, rue Gambetta 34400 LUNEL Tél. : 06 86 68 89 32</p>
<p>A.R.C - VAM Var, Alpes-Maritimes, Alpes-de-Hautes-Provence, Hautes Alpes BP 68 - 83210 SOLLIES-PONT Tél. : 04 94 33 89 83 Fax : 04 94 28 99 56 E-mail : arc-var@wanadoo.fr</p>	<p>ACAE - ARC 13, Impasse de l'Estragon 34300 AGDE Tél. : 06 22 44 05 09 Tél. : 06 15 83 78 39 E-mail : berard.maurice@wanadoo.fr</p>	<p>ARC - Nord ARC - Littoral ADCCD Maison de l'Environnement BP 21 59941 DUNKERQUE Cedex 2 Tél. : 03 28 61 40 73</p>
<p>A.R.C. Pays de Loire SIÈGE + 3 antennes 47, rue Du Petit Thouars - 49000 ANGERS - Tél. : 02 41 78 44 27 - E-mail : arcpl.acso@hotmail.fr</p>		
<p>ANGERS Indre et Loire, Maine et Loire, Mayenne Tél. : 02 41 78 44 27</p>	<p>LE MANS Côte d'Armor, Finistère, Ile et Vilaine Tél. : 02 43 76 81 04 Tél. : 02 43 23 47 70</p>	<p>NANTES Loire Atlantique, Morbihan, Vendée Tél. : 02 40 59 85 62 Tél. : 02 40 69 29 80</p>

.....ANNONCE.....ANNONCE.....

- **CGI LE GOFF** : adhérents collectifs recherchent adhérents dont la copropriété est gérée par ce cabinet de syndic.

- **Adhérents recherchent** toutes copropriétés gérées par le cabinet I.E.S. (Immobilier Europe Sèvres, 6^{ème} à Paris) J. Richard Morel, père, Président Directeur Général (associé à Frédéric MOREL, son fils), condamné le 27 avril 2004 à EVRY, condamnation confirmée en appel le 22 septembre 2005 à paris.

INDICES - TAUX LÉGAL

Salaire des gardiens et employés d'immeuble

• Indice INSEE du coût de la construction (ICC) (www.insee.fr) pour contrats d'ascenseur

Année	Valeurs trimestrielles				Moyenne annuelle sur 4 derniers trimestres			
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2003	1183	1202	1203	1214	1172,00	1181,75	1190,00	1200,50
2004	1225	1267	1272	1269	1211,00	1227,25	1244,50	1258,25
2005	1270	1276			1269,50	1271,75	0	0

• Indice FFB (Fédération Française du Bâtiment) (www.parisidf.ffbatiment.fr) pour contrats d'ascenseur

Année/Trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2003	632,70	640,50	641,80	648,70
2004	659,20	676,90	680,90	683,20
2005	686,90	688,30	691,30	

• Indice du fils cuivre ou alliages (remplace l'indice CF) (http://indicespro.insee.fr code PVIC274440000M) pour contrats d'ascenseur

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2004								110,3	110,7	111,3	111,2	109,0
2005	113,6	117,6	118,9	122,7	120,8	120,8	136,4	140,4	144,5	152,6		

• Indice du coût de la main d'œuvre (ICHT-TS-1) (http://indices.insee.fr code 063021506) pour contrats d'ascenseur

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2002	116,0	116,5	117,3	117,6	117,9	118,2	118,6	118,8	119,0	119,1	119,3	120,2
2003	120,9	121,4	121,9	122,1	122,4	122,6	123,3	123,6	123,9	124,1	124,2	124,4
2004	125,0	125,4	125,9	126,1	126,4	126,7	127,0	126,6	127,1	127,3	127,3	127,4
2005	128,1	128,5	129,2	129,4	129,6	129,6	130,1	130,5				

• Indice des prix à la production (EBIQ) (http://indicespro.insee.fr code PVIS0003000604M) pour contrats d'ascenseur

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2004								100,0	100,7	101,5	101,8	102,2
2005	102,7	103,3	104,3	104,7	104,3	105,0						

• Indice des prix à la consommation (TCH transport) (www.indices.insee.fr code 086735376) pour contrats d'ascenseur

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2004	109,7	110,1	110,4	111,0	111,9	111,7	112,3	113,0	112,8	113,4	113,4	113,2
2005	112,6	114,0	114,7	115,4	115,0	115,4	116,6	117,3	118,0	117,7		

• Taux d'intérêt légal (utilisé notamment pour l'application des intérêts de retard)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Taux	4,26 %	4,26 %	3,29 %	2,27 %	2,05 %	

INDICES SUPPRIMÉS

• Indice du prix des Services Divers catégorie B (PsdB)

(utilisé dans les formules d'indexation des contrats d'ascenseur - arrêt parution en juillet 2004)

• Indice du prix des Services Divers catégorie C (PsDC)

(utilisé dans les formules d'indexation des contrats d'ascenseur - arrêt parution en juillet 2004)

• Indice du coût du fil de cuivre (Cf)

(utilisé dans les formules d'indexation des contrats d'ascenseur - arrêt parution en décembre 2003)

• Indice du coût du laminé (Lma)

(utilisé dans les formules d'indexation des contrats d'ascenseur - arrêt parution en décembre 2003)

Grille de salaires au 1^{er} juillet 2005

Valoir du point : 3,61 €

SMIC horaire

SMIC cat. B base

SMIC cat. A base

8,03 €

10.000 U.V. 1.357,07 €

169 heures 1.357,07 €

Niveau	Coefficient	Base	Complémentaire	Total	Ajustement SMIC	TOTAL
1	235	848,35 €	437,74 €	1286,09 €	70,98 €	1357,07 €
2	255	920,55 €	372,54 €	1293,09 €	63,98 €	1357,07 €
3	275	992,75 €	307,34 €	1300,09 €	56,98 €	1357,07 €
4	340	1227,40 €	177,00 €	1404,40 €	0,00 €	1404,40 €
5	395	1425,95 €	177,00 €	1602,95 €	0,00 €	1602,95 €
6	410	1480,10 €	177,00 €	1657,10 €	0,00 €	1657,10 €

Le SMIC horaire de 07/2005 es majoré de 5,50% par rapport à sa valeur de 07/2004

Au 1^{er} Janvier 2004, l'Astreinte de nuit est portée à 32 fois la valeur du point : 3,61 € (x 32 = 115,52 €)

Salaire fourni en nature : minimum logement depuis le 01/07/2004 : 3,11 x 20 = 62,20 €)

Catégorie 1 = 3,00 € le m²

Catégorie 2 = 2,37 € le m²

Catégorie 3 = 1,75 € le m²

Autres avantages : 013 €/kWh

Électricité : 55 kWh soit 7,15 €

Gaz : 92 kWh soit 11,96 €

Chauffage : 120 kWh soit 15,60 €

Eau chaude : 98 kWh soit 12,74 €.

.....
 Pour les employés d'immeubles, catégorie «A», il convient de calculer la rémunération au prorata du temps de travail, en divisant les bases conventionnelles par 169. En cas de temps de travail supérieur à 35 heures par semaines, il convient de payer les heures supplémentaires en tenant compte du taux de majoration applicable.
 Pour les gardiens, catégorie «B», il convient de calculer la rémunération sur les bases de la grille conventionnelle au prorata du taux d'emploi.

Formations sur **PARIS**

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

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
Convocation de l'assemblée générale : les obligations	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 12 janvier
Recouvrement des impayés	Monsieur JAUNEAU	Jeudi 19 janvier
Droits et devoirs des bailleurs	Monsieur PHILIPPE	Mercredi 25 janvier
Négociation du prix du gaz pour les chaufferies collectives	Monsieur HANNOTEL Monsieur CHARREYRAS	Jeudi 26 janvier
Les pouvoirs en assemblée générale	Monsieur LETOCARD	Jeudi 2 février
Questions-réponses sur la convention collective des gardiens et employés d'immeubles	Monsieur AMAR	Jeudi 9 février
Syndic bénévole préparation au vote de travaux en assemblée générale	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 16 février
Négociation des contrats d'ascenseurs	Monsieur AUBRY	Jeudi 23 février
La convocation de l'assemblée générale suivant décret du 17 mars 1967 modifié	Madame GHEBLY	Jeudi 2 mars
Questions sur l'assurance multirisque ⁽¹⁾	Monsieur GUIBAL	Jeudi 9 mars
Nouveau décret comptable (1 ^{ère} partie)	Monsieur FALHUN	Jeudi 16 mars
Nouveau décret comptable (2 ^{ème} partie)	Monsieur BRAYANT	Jeudi 23 mars
Questions-réponses sur le contrôle des comptes	Monsieur AMAR	Jeudi 30 mars
Assurance dommage ouvrage : actualité	Monsieur MUGNIERY	Jeudi 6 avril
Droits et devoirs des bailleurs	Monsieur PHILIPPE	Jeudi 13 avril

(1) Nous faire parvenir vos questions par écrit et à l'avance : ARC - Monsieur GUIBAL - 29, rue Joseph Python, 75020 PARIS

Les formations ont lieu au

29, rue Joseph Python de 18 h 30 à 21 h 30

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

ATTENTION annulation en cas de grève des transports !

Édité par © ARC

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

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

Imprimeur : **I.C., 14 rue Elisabeth, 94200 Ivry-sur-Seine**

Dépôt légal : **janvier 2006** - ISSN : **1274-1221**

Le numéro : **3,75 €** - Abonnement annuel : **15 €** (4 numéros)