

ACTUALITÉ

1 à 5

- Enfin un régime comptable simplifié ?
- Le report de l'application du plan comptable est confirmé
- La mise aux normes des règlements : 3 ans de plus
- Diagnostics de performance énergétique et autres
- Négociations avec FONCIA : des résultats utilisables pour tous
- L'option «propriétaires bailleurs» prend racine

DROIT ET LÉGISLATION

6 à 10

- Honoraires de syndic : du nouveau
- Les «ruses» de certains syndics pour se faire réélire
- Les délais de notification des questions à l'assemblée générale
- Mise à jour des règlements : faire attention

GESTION

11 à 22

- Contrat d'ascenseur : toujours sur le métier...
- Les diagnostics obligatoires et ceux qui ne le sont pas
- Savoir contrôler les payes et les charges sociales établies par le syndic (3^{ème} partie)
- La comptabilité pour tous
- Les syndics bénévoles et les charges récupérables

La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

23 à 24

- Nouveau diagnostic ascenseur
- Marché du gaz
- Le fioul : nous baissions encore nos marges
- Individualisation des contrats d'eau

Vie de l'association

25 à 28

- Site de l'A.R.C. : les dossiers de la «zone adhérents»
- Rubriques «Abus en vrac» : les derniers articles
- Formation à la comptabilité et mise aux normes comptables

INDICES

29

FORMATION sur PARIS

30

sommaire

Édito

Édito



F. CHAMPAVIER

Une nouveauté de taille pour l'ARC et les copropriétaires, ce trimestre : l'ensemble des procès judiciaires engagés par la profession et les professionnels contre notre association appartient désormais au passé.

Les uns ont sagement renoncé à poursuivre des actions judiciaires qui ne les menaient à rien ; les autres (l'ARC et l'UNARC) ont sagement accepté de préférer la rencontre, le dialogue - même musclé - au débat judiciaire, leur fût-il favorable à terme.

Mais direz-vous peut-être, chers adhérents : *« l'ARC et l'UNARC ont-elles payé un tribut quelconque pour que ces divers et puissants adversaires d'hier (la CNAB, la FNAIM, FONCIA) renoncent à leurs procédures ? »*.

Rassurez-vous chers adhérents : rien, ni même l'ombre d'un rien.

Persuadés, après quelques années d'affrontement frontal avec l'ARC, que ni les syndics ni les copropriétaires ne gagneraient quoi que ce soit à poursuivre dans cette voie, les professionnels ont tout simplement rangé les couteaux et nous avons, de notre côté, tout simplement accepté d'engager des discussions pour pouvoir, enfin, non seulement POSER les problèmes, DÉNONCER les abus, POINTER les carences, mais aussi négocier des solutions bonnes pour les copropriétaires d'abord, acceptables pour les syndics ensuite voire, à terme, salutaires pour eux.

Les professionnels n'ont pas perdu, l'ARC n'a pas gagné.

Les professionnels ont simplement compris que ce que l'ARC disait fort et de façon forcément tranchée, des millions de copropriétaires le pensaient tout bas. Or, on n'assigne pas en justice des millions de copropriétaires, on ne gagne pas contre ses propres clients. Les professionnels ont ainsi compris que cette fuite en avant n'avait aucun sens et qu'il fallait donc forcément « négocier » avec les vrais représentants des copropriétaires.

Le premier, FONCIA - plus gros groupe national de syndics - a souhaité changer ses relations avec l'ARC. Des négociations se sont donc engagées dont nous rendons compte dans ce bulletin et dont tous les copropriétaires pourront profiter, comme nous l'expliquons ici même.

En ce qui concerne les organisations de syndics, des rencontres sont prévues ou souhaitées avec les chambres syndicales, pour parler déontologie, traitement des litiges, respect des lois par les professionnels, transparence des honoraires, responsabilité professionnelle, exercice des droits du conseil syndical, tenue des assemblées générales, mise en concurrence, etc. Comme on le voit, nous aurons de nombreux sujets de conversation. Espérons que de ces discussions, négociations et confrontations sortiront des pratiques améliorées.

Qu'est-ce qui a donc changé en ce début d'année 2006 ?

Deux choses :

- la négociation s'est substituée au combat judiciaire ;
- surtout : l'ARC devient un partenaire officiel des professionnels, sa légitimité à défendre les copropriétaires et à négocier en leur nom étant désormais admise par tous.

Le rideau se referme donc sur la scène judiciaire où l'ARC n'aura connu aucune défaite ; le rideau se lève sur la scène des négociations au cours desquelles, espérons-le, nous pourrons, avec des moyens nouveaux, continuer à oeuvrer à l'amélioration de la gestion des copropriétés et à la maîtrise des charges.

Le Président
Fernand Champavier



COMPTABILITÉ : *système simplifié pour les petites copropriétés à l'horizon ?*

Le 31 janvier dernier, la Chambre des députés a voté en première lecture la loi Engagement National pour le Logement, loi qui intègre un article (voté à l'unanimité de tous les députés) introduisant enfin - après trois ans de bataille de l'ARC - un régime comptable simplifié pour les petites copropriétés.

Certes, ce régime n'a été adopté qu'en première lecture et il est certain que les professionnels vont tout mettre en œuvre pour empêcher le vote définitif de cet article de loi ; mais disons que, pour nous, le plus dur est fait.

Ce régime simplifié concernerait les copropriétés de moins de dix logements et dont le budget annuel de charges courantes sur les trois dernières années aura été inférieur à 15.000 €.

Nous avons demandé que ce régime concerne les copropriétés de moins de vingt lots principaux et dont le budget n'atteignait pas 20.000 €.

On ne peut pas tout obtenir...

La simplification consistera :

- à dispenser le syndic d'une tenue de sa comptabilité en partie double ;
- à lui permettre de constater ses engagements non pas en cours d'exercice, mais en fin d'exercice.

En gros, on reviendrait donc à une comptabilité simple de trésorerie.

Si vous êtes a priori concerné, vous serez définitivement fixé le trimestre prochain. En attendant, que cela ne vous empêche pas de lire le dernier guide de l'ARC : «*Copropriété : la comptabilité pour tous*», en n'oubliant pas que si vous bénéficierez sans doute d'un régime comptable simplifié, cela restera un «*régime comptable*» et que les autres dispositions du décret comptable du 14 mars 2005 s'appliqueront quand même.

LE REPORT DE L'APPLICATION DU PLAN COMPTABLE EST CONFIRMÉ

Malgré la curieuse et douteuse opposition de certains (pour des raisons à notre avis mercantiles), les députés ont, à leur tour et après le Sénat, décidé de reporter au 1^{er} janvier 2007 l'application du plan comptable.

Cela donnera donc une année de plus aux copropriétaires et aux syndicats pour s'adapter à ces nouvelles dispositions et à l'ARC pour continuer son œuvre pédagogique :

- formation à la comptabilité, au décret comptable et aux logiciels de comptabilité ;
- diffusion de notre guide pratique «*Copropriété : la comptabilité pour tous*».

Si vous n'avez pas encore lu ce guide (ce qui est impardonnable), profitez de ce délai supplémentaire. Et si vous souhaitez compléter cette lecture par une formation, reportez-vous à la page 27 de ce bulletin.

MISE A JOUR DES RÈGLEMENTS : *jusqu'en décembre 2008*

Après les sénateurs, les députés viennent de voter la prolongation du délai de mise à jour des règlements de copropriété.

Nous aurons donc jusqu'au 13 décembre 2008 (soit trois ans de plus) pour achever ce travail parfois très nécessaire (mais parfois aussi totalement inutile ; il a ainsi fallu à un adhérent batailler pendant une demi-heure en assemblée générale pour repousser une proposition de résolution concernant la mise à jour d'un règlement de 2002, ceci pour la modique somme de 3.500 € !).

Les adhérents collectifs qui souhaitent pouvoir faire réaliser ce travail en toute sécurité juridique en concertation et pour un prix raisonnable peuvent désormais eux-mêmes et simplement réaliser leur devis (en fonction de la date de construction de leur immeuble).

Pour ce faire, vous pouvez télécharger les documents nécessaires sur la «zone adhérents» de notre site Internet. Vous pouvez aussi nous demander ces documents que nous vous enverrons sur simple demande.

.....DERNIÈRE MINUTE.....

Fonds de roulement

Beaucoup de syndicats ont gardé les fonds de roulement des copropriétés ou les ont rebaptisés illégalement : «réserve de trésorerie».

Pour savoir comment profiter de la prochaine assemblée générale pour obtenir la restitution de ces fonds, vous pouvez lire notre article (sur la Zone adhérents de notre site Internet) intitulé : «*Comment récupérer votre fonds de roulement ou votre avance de trésorerie ?*».

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AUTRES

Avec retard, le Ministère du Logement met la dernière main à une série de décrets et d'arrêtés concernant les diagnostics immobiliers obligatoires en cas de vente de lot et de location, dont le Diagnostic de Performance Énergétique.

Ces textes concerneront aussi bien :

- 1) les compétences des diagnostiqueurs ;
- 2) que le contenu de ces diagnostics.

En ce qui concerne les différents diagnostics, rappelons que nous aurons affaire :

- aux anciens (amiante ; peinture au plomb ; termites) ;
- aux nouveaux ou futurs (gaz et Diagnostic de Performance Énergétique).

Actuellement, il est encore difficile d'être très précis. Mais rassurez-vous :

- o dès parution des textes, nous en ferons un commentaire approfondi sur notre site Internet ;
- o par ailleurs, nous développerons le sujet dans notre prochain bulletin (si les textes sont sortis, naturellement).

UN ACCORD AVEC FONCIA QUI VA TRÈS AU-DELÀ DES PROBLÈMES AVEC FONCIA

L'ARC vient de terminer la première phase d'une négociation avec FONCIA, susceptible non seulement de régler en partie les problèmes rencontrés par nos adhérents, mais de faire - sur certains points - avancer globalement des problèmes qui concernent tous les copropriétaires dont les immeubles sont gérés ou non par FONCIA.

C'est pourquoi - même si vous n'êtes pas vous-même géré par FONCIA - cet article vous per-

mettra très certainement de faire évoluer les pratiques de votre syndic.

Nous y résumons les premiers et encore modestes résultats de nos négociations.

Si vous êtes copropriétaire géré par FONCIA, n'hésitez surtout pas à nous faire connaître vos éventuels gros et petits problèmes pour traitement...

FONCIA – ARC

Comme on l'a dit, les négociations engagées entre FONCIA et l'ARC avancent. Pour le moment, cinq séries de résultats peuvent déjà être évoquées, qui entrent en vigueur d'ores et déjà.

I - Accord avec FONCIA sur huit points

L'ARC met en évidence depuis de nombreux mois certaines pratiques repérées par ses adhérents dans divers cabinets du groupe FONCIA. Ces pratiques soit sont actuellement toujours en cours chez FONCIA, soit ont été abandonnées par le groupe, mais restent encore en vigueur dans certains cabinets du groupe.

Quoi qu'il en soit, FONCIA a accepté ou bien de renoncer à ces pratiques, ou de rappeler vigoureusement à ses cabinets les consignes-maison. Voyons ce dont il s'agit :

1- En fin de mandat, FONCIA accepte désormais de renoncer à facturer des frais de transmission de dossiers au syndic suivant, et ce **sans contrepartie**. FONCIA pourra néanmoins, éventuellement, proposer aux copropriétés

(résolution spéciale soumise en assemblée générale) une solution de stockage des archives à un prix optimisé, simplifiant et sécurisant leur transmission en cas de changement de syndic. Les copropriétés pourront accepter ou refuser cette solution.

2- FONCIA accepte d'intégrer dans les honoraires de base la tenue du carnet d'entretien et de faire, le cas échéant, voter le carnet d'entretien «*plus*» de façon explicite par une résolution séparée (les assemblées générales étant libres de refuser ce carnet «*plus*» qui va au-delà des obligations légales).

À noter : l'ARC souhaite par ailleurs faire évoluer le «*carnet d'entretien*» et y regrouper à moindre frais des données obligatoires concernant la sécurité et la «*santé*» ; des négociations sont, là aussi, en cours.

3- FONCIA accepte de renoncer, dans les ordres du jour d'assemblées générales, à toutes questions «*multiples*» ou questions «*gigognes*», c'est-à-dire des questions pouvant contenir deux ou trois points différents donnant lieu à un seul vote.

4- FONCIA accepte de ne faire intervenir ses filiales que si les assemblées générales ont expressément approuvé par une résolution spéciale (donc un vote spécifique) le recours à ces filiales et si les règles de concurrence ont été respectées.

5- FONCIA s'engage à l'avenir à faire voter les avances de trésorerie à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'elles ne sont pas prévues au règlement de copropriété.

6- FONCIA accepte de faire en sorte que TOUS les membres du «*bu-*

reau» d'une assemblée générale (président et scrutateurs) repartent chez eux avec une copie certifiée conforme du procès-verbal signé en fin d'assemblée générale.

7- FONCIA veillera à ce qu'aucun de ses cabinets filiales n'impute des frais de relance simple à un copropriétaire, avant mise en demeure.

8- FONCIA, dans le strict cadre légal, s'engage à ce qu'aucune restriction de durée concernant les questions à inscrire à l'ordre du jour ne soit votée dans les copropriétés gérées par les cabinets du groupe.

Rappelons que FONCIA avait instauré une disposition prévoyant que les questions des copropriétaires ne pouvaient pas être notifiées après une certaine date (**exemple** : passé le délai d'un mois après la clôture de l'exercice).

Un écueil : la feuille de présence

L'ARC et FONCIA n'ont cependant pas pu arriver à un accord sur la communication de la feuille de présence aux copropriétaires qui en font la demande.

L'ARC continue de demander que la feuille de présence soit adressée à tout copropriétaire qui en fait la demande, considérant que le décret n'est pas limitatif dans sa prescription. FONCIA fait une lecture différente à cet égard et estime que la seule mise à disposition des copropriétaires pour consultation satisfait aux obligations légales.

Nous avons pris acte de cette position limitative du groupe FONCIA et avons donc informé FONCIA - qui en a pris bonne note - que nous continuerions à exiger le respect de ce droit, sans restriction.

II - Renoncement à des honoraires supplémentaires pour la mise en place du «plan comptable»

FONCIA a annoncé à l'ARC, avant même l'engagement de toute négociation sur ce point, que le groupe ne demanderait pas d'augmentation d'honoraires pour la mise en place du «plan comptable», que ce soit en 2006 ou en 2007.

Cette position rejoint la position de l'ARC qui pense que cette mise en place - qui doit assez vite se traduire par des gains de productivité pour les cabinets (reprise de copropriétés largement facilitée) compensant les investissements initiaux - ne doit entraîner aucune augmentation d'honoraires

III - Investigations concernant deux filiales spécialisées de FONCIA : ASSURIMO et la CNEM

1- ASSURIMO

L'ARC pense et continue de penser qu'il n'est pas souhaitable qu'un syndic soit aussi courtier d'assurance et que, forcément, cela se retourne un jour ou l'autre contre l'intérêt des copropriétaires, comme l'association a pu déjà le constater sur des cas précis : augmentation des primes non contrôlée par le syndic-courtier (le chiffre d'affaires du courtier est aussi fonction du niveau des primes) ; augmentation du niveau des franchises ; remboursements incomplets ou tardifs ; placement intempestif de contrats d'assurance inutiles (dommages-ouvragés...) etc.

L'ARC a donc proposé à FONCIA de prendre au hasard cinquante copropriétés gérées par des cabinets FONCIA et assurées par l'intermédiaire d'ASSURIMO, puis d'étudier en profondeur la situation : métré ; caractéristiques de l'ancien contrat ; évolution de la prime «ASSURIMO» et

des dispositions du contrat (**exemple** : franchises) ; modalités de remboursements ; contrat intempestif, etc.

FONCIA a accepté : un travail a donc lieu pour analyser ces problèmes de façon approfondie et soit permettre de montrer que les craintes de l'ARC sont justifiées, soit montrer que les problèmes relevés par l'ARC ne concernent que des cas particuliers auxquels il peut être apporté une solution, ou encore correspondant à des situations exceptionnelles expliquant notamment des prix de prestation ou de prime spécifiques. Nous reviendrons d'ailleurs d'ici peu à ce sujet pour nos adhérents «FONCIA».

2- CNEM

Il s'agit de la filiale de FONCIA qui assure les diagnostics immobiliers. Là encore, l'ARC a demandé et obtenu de FONCIA l'accord relatif à une analyse du fonctionnement de cette filiale et de ses résultats effectifs (prix des diagnostics ; contenus, etc.).

Le souci de l'ARC est de pouvoir analyser si, oui ou non, la mise en concurrence est effective et efficace et si les copropriétaires sont ou non bénéficiaires (dans la durée) de ce système, comme l'affirme FONCIA.

IV - Mise en place d'un dispositif efficace et rapide de traitement des litiges avec les adhérents de l'ARC

Comment améliorer le fonctionnement des copropriétés ? En s'assurant que les règles de droit sont bien respectées et en permettant aux copropriétaires d'obtenir ce respect sans être pour cela obligés d'aller en justice (ce qui est lourd, long, cher et, de ce fait, peu utilisé et inefficace).

C'est pourquoi il est important que les irrégularités commises soient rapidement corrigées. Or, souvent,

les commissions de traitement des litiges qui ont été mises en place dans le passé sont elles-mêmes lentes et lourdes, donc peu efficaces et décevantes pour les copropriétaires.

L'ARC a donc proposé à FONCIA un dispositif basé sur l'instruction rapide des litiges par le biais de deux rapporteurs, ceux-ci pouvant actionner - en cas de besoin - un dispositif simple de médiation.

Ce dispositif reposera d'abord sur l'établissement d'une liste des problèmes les plus fréquemment rencontrés et des corrections à y apporter sans délai (corrections pouvant inclure des réparations vis-à-vis des copropriétés ou copropriétaires lésés).

Nous allons mettre au point puis en place ce dispositif et pourrons d'une part en apprécier l'efficacité, d'autre part évaluer la volonté du groupe FONCIA et de ses cabinets d'aboutir à un traitement efficace des problèmes.

V - Lancement d'une dynamique de réflexion concernant les honoraires en cas de mutation de lots

La Cour de cassation a rappelé le 11 octobre 2005 que les syndicats ne pouvaient pas faire payer aux copropriétaires pris individuellement des honoraires, en cas de vente de lots.

- o Or, 99,99 % des syndicats pratiquent ainsi...
- o Il est donc temps de lancer une concertation entre les professionnels sur ce point :
 - quel travail représente «l'état daté» ?
 - quelle rémunération ?
 - comment normaliser le questionnaire du notaire ?
 - comment assurer simplement les réponses au «questionnaire du notaire» ?
 - comment assurer une rémunération qui soit juste et légale et éviter les abus ?

FONCIA est prêt à essayer de convaincre les autres syndicats d'ouvrir une réflexion sur ce sujet et de trouver des solutions ; des démarches parallèles vont donc être engagées par FONCIA et l'ARC.

CONCLUSION

On le voit, du chemin a été fait et des engagements importants ont été pris. Certes, pour une partie, ces engagements ne font qu'ouvrir une démarche, mais on doit admettre que ces premiers résultats sont significatifs, encourageants et témoignent d'une volonté des deux parties d'améliorer la concertation et la médiation dans l'intérêt des copropriétaires et des copropriétés. Cela pourra sans doute débloquer la situation aussi avec d'autres syndicats ou groupes.

Un protocole très complet formalisera dès que possible toutes ces avancées, et fera naturellement l'objet d'une publication.

L'OPTION «PROPRIÉTAIRES BAILLEURS» PREND RACINE

L'option «*bailleur*» (complément à l'adhésion individuelle ou collective de 50 € permettant 10 questions écrites par an sur les problèmes «*locatifs*»), prend racine et remporte un succès certain (ce qui n'est pas étonnant puisque c'est une réponse à une demande des adhérents).

Nos adhérents nous le demandent et nous le leur confirmons : oui, la nouvelle option «*bailleur*» à l'adhésion de l'ARC est déductible des revenus fonciers.

Cela résulte d'une lettre de Jean-François COPÉ - ministre du budget - concernant

cette déduction et dont nous citons l'extrait suivant :

«Monsieur le Président,

«Dès lors que votre organisme délivre des conseils et fournit une aide à la gestion des logements donnés en location par vos adhérents, les cotisations versées seront déductibles des revenus fonciers soumis à un régime réel d'imposition».

Conclusion : malgré ce qu'on entend, la déduction des cotisations 2006 ne sera pas réservée à certaines associations.



HONORAIRES DES SYNDICS : du nouveau

En matière d'honoraires de syndics il y a du nouveau.

I- Le 11 octobre 2005, la Cour de Cassation nous a, une nouvelle fois, donné raison : les contrats de syndics qui prévoient des honoraires de mutation facturés aux vendeurs et aux acquéreurs sont illégaux ; en conséquence les syndics ne peuvent pas continuer à prélever des honoraires.

Ceux qui veulent tout savoir sur ce problème complexe peuvent consulter notre abus numéro 630 sur le site Internet de l'ARC (texte de l'arrêt ; analyses ; commentaires).

II- Par ailleurs, après les ministres, les cours d'appel, voici que même les tribunaux d'instance réputent désormais illégaux les honoraires pour «*tenue du carnet d'entretien*» et ceux de «*transmission de dossiers*».

Là encore nous vous renvoyons au site In-

ternet de l'ARC, abus numéro 695, pour tout savoir.

III- Frais d'archivage : le ministre dit «*non*».

Pour contrer les trop nombreux syndics qui font passer «*en douce*» (via le conseil syndical ou une ligne supplémentaire dans leur contrat) des frais d'archivage, nous avons obtenu une réponse ministérielle sans équivoque : l'archivage rentre dans la gestion courante, DONC les frais supplémentaires facturés par les syndics à ce titre sont abusifs (réponse ministérielle Journal Officiel du 10 janvier 2006 page 299, voir «*l'abus*» n° 671 sur notre site Internet) et, en conséquence, doivent vous être remboursés.

D'autres «*nouveautés*» sont en préparation. On vous dira tout dans le prochain bulletin.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'ARC - Convocation



L'assemblée générale ordinaire de l'ARC aura lieu : le **7 juin 2006**
à 17 h 30 à l'AGECA, 177, rue de Charonne 75011 PARIS.

ORDRE DU JOUR

- Rapport d'activité
- Rapport financier du trésorier et du contrôleur au comptes
- Approbation des comptes 2005
- Approbation du budget 2006
- Quitus aux administrateurs pour la gestion
- Evolution des statuts
- Actions de l'ARC pour 2005-2006
- Questions diverses

VOTE

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

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

- soit donner pouvoir à tout mandataire ;
- soit renvoyer un pouvoir à l'ARC à l'attention du Président.

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

LES «RUSES» DE CERTAINS SYNDICS

Les syndics n'aiment pas «perdre» un immeuble. Alors, certains, au lieu de faire correctement leur métier et de se faire réélire tout simplement parce que ce sont de bons professionnels, mettent en oeuvre des «ru-

ses» pour échapper à la révocation. Passons en revue trois de ces ruses, à la fois pour montrer jusqu'où «l'ingéniosité» de certains (ingéniosité ou perversité) peut aller, et à la fois pour ouvrir les yeux aux copropriétaires.

1 - LA «NOTIFICATION SOI-DISANT TARDIVE»

La première ruse de ces syndics est celle-ci. Ils invoquent tout simplement le caractère soi-disant tardif de la demande pour la rejeter ; **exemple** : cinq semaines avant l'assemblée générale, ils reçoivent d'un copropriétaire une question ainsi libellée : «*Élection du cabinet X comme syndic, selon contrat joint*» et, pour ne pas donner suite à cette demande de mise en concurrence du syndic, répondent : «*La convocation à votre assemblée générale était déjà prête quand j'ai reçu votre demande ; je ne peux pas en tenir compte*». On a même vu un cabinet appartenant à un des grands groupes français, antidater sa convocation pour être encore plus crédible. L'assemblée générale était le 14 juin ; la demande avait été faite le 4 mai ; le syndic a daté sa convocation du ... 2 mai et envoyé les convocations le 16 mai.

Nous examinons ici même dans notre article sur la «*notification*» comment tenter d'échapper à cette première ruse et contourner cette pratique.

2 - LE VOTE ILLÉGAL D'UN «DÉLAI» DE NOTIFICATION

La deuxième ruse mise en place est

assez perverse. Certains syndics - sous couvert de préciser les règles de notification - ont fait voter à des assemblées générales, endormies ou pressées d'en finir, une incroyable et illégale disposition qui prévoit que - passé un certain délai - les copropriétaires ne peuvent PLUS poser de questions... Certains syndics ont été très loin puisqu'ils ont fixé le délai à un mois après la clôture de l'exercice.

Dans un tel cas, si votre exercice comptable finit le 31 décembre, bien que le syndic ait jusqu'au 30 juin pour réunir l'assemblée générale, vous ne pouvez plus poser de questions après le ... 31 janvier.

Or, ne plus pouvoir poser de questions, c'est - entre autres - ne plus pouvoir adresser de proposition de contrat d'un AUTRE syndic. Là encore, nous invitons les malheureuses victimes de ces délinquants en col blanc à lire notre article sur les délais de notification pour savoir comment contourner cet illégalisme.

3 - LE «RENOUVELLEMENT» ANTICIPÉ

Cette troisième ruse est particulièrement agaçante. Voici comment procède le syndic dans ce cas : d'abord, il se fait élire pour trois ans

(méfions-nous, ce type de mandats est en train de se développer, certains syndics commençant à faire du chantage à la démission en cas de refus... ne cédez surtout pas).

Mais, au lieu d'attendre la fin de son mandat (**exemple** : s'il s'est fait élire en mai 2004, attendre l'assemblée générale de mai 2007), notre syndic malin soumet subrepticement au vote de l'assemblée de ... 2006 un nouveau mandat de trois ans.

Comme les éventuels copropriétaires «*opposants*» attendaient 2007 pour adresser le contrat d'un concurrent, ils sont pris de court et - en l'absence, désormais, de possibilité d'ordre du jour complémentaire - sont pris au piège du syndic reconduit pour trois nouvelles années...

Dans une telle situation, la seule solution est d'appeler les copropriétaires à refuser de voter sur la question (ni pour ni contre) ; de ce fait, comme le syndic dispose d'un mandat qui court jusqu'à l'année suivante, la copropriété ne sera pas dépourvue de syndic et vous aurez tout le temps de préparer la sortie de ce «*rusé*» syndic.



JUSQU'A QUAND PEUT-ON NOTIFIER DES QUESTIONS A L'ORDRE DU JOUR ?

I- RAPPEL DES NOUVELLES RÈGLES

On le sait, les règles concernant l'élaboration de l'ordre du jour ont été modifiées en 2004 (décret du 27 mai). Désormais, les copropriétaires peuvent notifier au syndic à tout moment (en deux assemblées) les questions qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour.

En contrepartie, il est impossible de compléter l'ordre du jour après réception de la convocation à l'assemblée générale (ce que nous regrettons, comme nous l'avons déjà dit).

Voici le texte de l'article 10 modifié :

«Article 10 : à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante ».

Nous allons voir que cette nouvelle règle soulève deux types de problèmes et de questions.

II- LES DEUX QUESTIONS

La première question concerne l'interprétation de l'expression de l'article 10 : «*compte tenu de la date de réception*». De nombreux cas nous ont été signalés, en effet, où le syndic avait décidé de ne pas

mettre à l'ordre du jour une question du fait qu'elle avait - selon lui - été notifiée de façon tardive.

La deuxième question concerne le fait de savoir si un syndic peut légalement apporter une limitation dans le temps à ce droit nouveau. Là encore de nombreux cas ont été signalés de syndicats faisant voter une résolution rendant impossible la notification d'une question après une certaine date.

Nous allons donc examiner ces deux questions et tenter d'y apporter les réponses juridiques et pratiques nécessaires.

III- QU'EST-CE QU'UNE NOTIFICATION «TARDIVE» ?

Il est curieux que le décret ait laissé le soin au syndic d'apprécier seul s'il avait ou non la possibilité et le temps d'intégrer telle ou telle question, ceci sans fixer des «critères» précis. De ce fait, certains syndicats ont pu prétendre - en cas de questions gênantes (**exemple** : envoi d'un «*contrat de syndic concurrent*») que la demande était arrivée «*trop tard*» prétextant que les convocations - envoyées pourtant parfois dix jours plus tard - étaient déjà rédigées.

La Commission Relative à la Copropriété, dont l'ARC fait partie, s'est donc saisie du problème et a apporté une précision précieuse qui, espérons-le, permettra de limiter l'arbitraire de certains syndicats. En effet, la Commission recommande impérativement aux syndicats, dans la recommandation numéro 2 revue et corrigée concernant les ordres du jour et convocations à l'assemblée

générale :

«de différer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée suivante seulement à partir du moment où la demande lui parvient alors que les convocations ont été établies et sont prêtes à être envoyées aux copropriétaires».

Ainsi, un double critère simultanément-il été retenu par la Commission :

- il faut que les convocations soient établies ;
- et PRETES à être envoyées (c'est-à-dire sur le point d'être envoyées).

Cela veut dire très clairement que si les convocations - mêmes établies très en avance - ne sont pas «*prêtes à être envoyées*», le syndic engagera sa responsabilité en ne prenant pas en compte la demande d'un copropriétaire.

Exemple réel : un copropriétaire a notifié sa question le 4 mai. Le syndic a prétendu que les convocations étaient déjà établies. Or, l'assemblée était prévue le 14 juin et le syndic ne fit partir - en fait - les convocations QUE le 16 mai, ce que prouve le cachet de la Poste.

Dans ce cas de figure, la deuxième condition prévue par la Commission Relative à la Copropriété n'était pas remplie (les convocations n'étaient en effet pas «*prêtes à être envoyées*») et le syndic avait largement le temps d'inclure la demande du copropriétaire.

En conséquence, si le copropriétaire concerné avait voulu faire annuler la résolution correspondante (**exemple** : l'élection du syndic, si le contrat du concurrent n'a pas été

joint) il aurait eu toutes les chances d'obtenir gain de cause au tribunal.

IV- L'ILLÉGALITÉ DE LA «LIMITATION» DANS LE TEMPS DU DROIT DE POSER DES QUESTIONS

Il s'agit là d'un problème encore plus préoccupant. Voyons ce dont il s'agit.

1 - Une limitation qui a des effets «anti-concurrentiels»

Nous avons déjà dénoncé la pratique de certains syndicats qui consiste à rendre impossible, passé un certain délai, l'envoi de questions pour une inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Comment s'y prennent ces syndicats ? Ils font tout simplement voter en assemblée générale (souvent en catimini) une résolution selon laquelle, par exemple, les copropriétaires ne pourront plus poser de questions au-delà d'un mois après la clôture de l'exercice comptable.

Comme le syndic a six mois pour réunir l'assemblée générale après cette clôture (**exemple** : fin juin pour des exercices qui se clôturent fin décembre) cela veut dire que, après le 31 janvier (dans notre exemple) plus personne ne peut poser de questions, même si l'assemblée a lieu le 15 juin ! Malin, très malin.

Cette restriction a une vertu majeure pour les syndicats qui la font voter : empêcher ou rendre quasiment impossible la remise en jeu du renouvellement de leur mandat. En effet si l'on ne peut plus «poser de questions», cela veut dire aussi que l'on ne peut plus, par exemple, demander à ce que l'on vote sur la candidature d'un autre syndic.

«Vous voulez mettre fin à mon mandat et proposer un autre candidat ? Impossible ! Reportez-vous à la décision prise l'an passé concernant l'impossibilité de poser des questions un mois après la clôture de l'exercice». Comme on va le voir,

cependant, cette réponse est erronée.

2 - Illégalité et nullité

La résolution limitant dans le temps les droits des copropriétaires est en effet «illégale», car elle est contraire à une disposition d'ordre public et ne peut être «purgée», en cas d'absence de recours judiciaire dans les deux mois suivant l'envoi du procès-verbal.

En effet, l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 dispose clairement :

«Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites».

(**N.B** : la Cour de Cassation assimile une résolution d'assemblée générale à une clause).

Or, l'article 10 du décret ne prévoit AUCUNE limitation à ce droit entre deux assemblées générales, ce qui rend nulle toute disposition contraire.

À noter aussi que la Commission Relative à la Copropriété confirme explicitement cette illégalité dans sa 2^{ème} recommandation (revue et corrigée) sur «l'ordre du jour de l'assemblée générale».

3 - Faut-il faire constater la «nullité» ?

Tout le problème est là : la nullité de l'article 43 est-elle automatique ou doit-elle être constatée par un juge ?

La jurisprudence n'est pas très claire en ce domaine et ceci pour une bonne raison : il y a des cas plus ou moins simples.

Or, ce que nous disons, c'est que, dans les cas «simples» il n'est pas besoin de saisir le juge. **Exemple** : imaginons un syndic qui ferait voter une limitation du nombre de pouvoirs en assemblée générale à UN seul pouvoir par personne. Il est évident qu'on ne va pas prendre deux ans et dépenser 2 000 € pour faire annuler judiciairement cette

disposition «réputée NON écrite». Dans le cas qui nous occupe, c'est exactement la même chose.

3 - Comment procéder ?

Dès lors, c'est simple. Si votre syndic a fait voter une telle restriction, envoyez-lui par lettre recommandée avec accusé de réception la lettre suivante :

«Monsieur,

Par résolution numéro ... de l'assemblée générale du..., vous avez fait voter une restriction aux dispositions d'ordre public de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Cette restriction est - sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 - nulle de plein droit et ne saurait être opposée aux copropriétaires.

Vous noterez que cette nullité fait que la décision est considérée comme «inexistante» et que cette inexistence, étant «de droit», n'a pas à être constatée par un juge.

Je vous prie donc de mettre à l'ordre du jour la question suivante :

Au cas où vous ne tiendriez pas compte de la présente demande, je vous informe que je serais obligé d'agir judiciairement et engagerais votre responsabilité civile et professionnelle.

Naturellement j'adresse copie de la présente à votre chambre professionnelle, à votre caisse de garantie et à l'ARC.

Recevez, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées «.

Si votre syndic est assez sot pour s'obstiner, alors venez vite nous voir dès le lendemain de l'assemblée générale.

N.B : le texte intégral de la 2^{ème} recommandation (revue et corrigée) de la Commission Relative à la Copropriété est disponible sur notre site Internet.

MISE AUX NORMES DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ : *attention aux clauses que l'on vous soumet*



Comme nous l'écrivons ici même, le délai de mise à jour des règlements de copropriété a été prolongé de trois ans.

Pour ceux qui ont besoin de procéder à cette mise à jour, c'est donc une aubaine. Rappelez-vous, cependant, que la mise à jour :

1- peut coûter très cher (beaucoup trop cher) ; il n'est pas rare que des adhérents payent trois ou quatre fois le prix nécessaire (soit, par exemple, 4.000 € au lieu de 1.000 €) ;

2- peut réserver de très désagréables surprises.

Prenons un exemple qui doit éveiller votre vigilance.

Une clause favorable au syndic

Nous avons ainsi pris un grand avocat parisien en flagrant délit d'illégalité pro-syndic.

Cet avocat, Maître G..., introduit, dans les projets de modification des règlements de copropriété qu'il facture très cher aux copropriétés,

une clause ainsi libellée : «*Le syndic sera autorisé à prélever des honoraires sur les vendeurs et les acquéreurs en cas de mutation de lots à titre onéreux, selon un barème voté en assemblée générale*».

Naturellement cette clause est soumise au vote de l'assemblée générale à l'article 24 (majorité simple) alors qu'elle devrait l'être à l'unanimité ou au minimum à l'article 26 (double majorité).

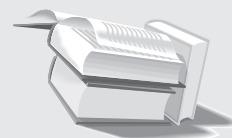
Ainsi, subrepticement et avec la complicité d'un avocat dont personne ne va oser contester la proposition, le syndic contourne la loi et pourra ensuite imposer à tous les vendeurs et acquéreurs (c'est-à-dire à nous tous un jour ou l'autre) des frais de plus en plus exorbitants (voir pour cela les abus de l'ARC).

Conséquence : ne faites pas une confiance aveugle au professionnel qui assure la mise à jour de votre règlement.

Les guides de l'ARC en préparation

- 1- Nous préparons une version revue, corrigée, améliorée du guide : «**Le règlement de copropriété en 200 questions**» (sortie prévue en juin 2006).
- 2- La rédaction de notre guide «**Gérer soi-même son logement locatif**» avance à grande vitesse. La sortie se fera en septembre.
- 3- En attendant, vous pouvez lire, relire et faire lire à vos syndics nos six guides entièrement à jour, à savoir :
 - «**La Copropriété pratique en 300 questions**» (9^{ème} édition, 2004). 16,00 €
 - «**Le manuel du conseil syndical**» (5^{ème} édition, 2004) 16,00 €.
 - «**Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL**» (3^{ème} édition, juin 2005) 17,00 €.
 - «**Ascenseurs : comment éviter le pire ?**» (1^{ère} édition, janvier 2005) 15,00 €.
 - «**Travaux et maintenance en copropriété**» (3^{ème} édition, octobre 2005) 18,00 €.
 - «**Copropriété : la comptabilité pour tous**» (1^{ère} édition, décembre 2005) 18,00 €.

(pour une commande à l'ARC, rajouter 3,50 € de frais de port par exemplaire).





CONTRATS D'ASCENSEURS :

six clauses à négocier

Les nouveaux contrats d'ascenseurs pleuvent toujours sur la tête de nos pauvres adhérents. Néanmoins, comme nous ne cessons de les y inciter, nombreux sont ceux qui ont décidé de prendre le taureau par les cornes, c'est-à-dire de «*négocier*» ces contrats et de ne

pas se laisser imposer les clauses des ascensoristes.

Nous allons résumer les six dispositions principales obtenues par ces adhérents tenaces, en invitant ceux qui n'ont pas encore négocié leur contrat à s'inspirer de ces résultats.

1- CLAUSE DE VÉTUSTÉ : SUPPRESSION OU NEUTRALISATION

Rappelons qu'il s'agit d'une clause qui prévoit que la vétusté ne pourra pas être invoquée par l'ascensoriste avant dix, vingt ou trente ans selon les pièces. Or, dans les faits, cette clause signifie que - passés ces délais - l'ascensoriste, au lieu de prendre en charge le remplacement des pièces, pourra invoquer la vétusté et adresser un devis à la copropriété. Il s'agit donc d'une clause redoutable.

De nombreux adhérents, suivants nos conseils, ont obtenu :

- soit la suppression de cette clause ;
- soit l'introduction d'une clause complémentaire ainsi libellée : *«Lorsque l'ascensoriste invoquera la vétusté pour ne pas remplacer à ses frais une pièce ou un organe, cette vétusté devra être constatée contradictoirement».*

Cela signifie que la copropriété pourra :

- contester la vétusté ;
- procéder à une expertise opposable à l'ascensoriste,

donc éviter, le cas échéant, d'avoir à accepter les devis ou de monter à pied.

2- INTRODUCTION D'UNE OBLIGATION CONCERNANT LA TENUE DU CARNET D'ENTRETIEN «PAPIER»

Pas de «*bon contrat*» sans un bon système de «*suit*». Or, un bon système est un système simple et le système le plus simple reste le carnet d'entretien «*papier*» qui demeure dans l'immeuble et sur lequel le personnel d'entretien :

- précise son heure d'arrivée et de départ ;
- précise ce qu'il a fait, les pièces qu'il a changées, etc.

Bien sûr, les ascensoristes préfèrent les «*cartes électroniques*» consultables sur Internet et remplissables (le vilain mot) on ne sait trop comment ni par qui.

Mais nos adhérents n'ont pas confiance dans ces gadgets : conséquence, ils ont aussi négocié - comme le prévoit le décret du 9 septembre 2004 - un carnet PAPIER. Et vous ?

3- DÉPLAFONNEMENT DE LA CLAUSE DE PÉNALITÉ

Le décret du 9 septembre 2004 a obligé les ascensoristes à intégrer une clause dite de «*pénalité*», seul

moyen simple d'obtenir que les ascensoristes respectent leurs obligations.

Hélas, ceux-ci ont immédiatement vidé cette obligation de son efficacité et ont - neuf fois sur dix - plafonné les pénalités applicables sur un an à 5 % du prix du contrat (ainsi pour un contrat de 2 000 €, le maximum de pénalités atteindra 100 € par an, soit ... une heure de main-d'œuvre au tarif ascensoriste).

De nombreux adhérents ont néanmoins obtenu un déplafonnement des pénalités avec cet argument : *«Si vous êtes bons, que risquez-vous ?».*

4- INTRODUCTION D'UNE CLAUSE D'INDEXATION PARTIELLE

Les anciennes formules de révision prévoyaient le plus souvent une «*partie fixe*» de 15 %, ce qui fait que les contrats étaient indexés sur 85 % seulement du prix de départ.

Les ascensoristes se sont empressés, évidemment, de supprimer cette ancienne disposition.

Nos adhérents, eux, se sont empressés de la rétablir. En chiffres, cela donne ceci :

$$P1 = P0 (0,15 + \frac{0,85 \times I1}{I0})$$

dans lequel : P1 est le prix indexé ; Po est le prix de départ ; I1 est l'indice d'arrivée ; Io est l'indice de départ.

5- REFUS DE TOUTE AUGMENTATION LIÉE AU NOUVEAU CONTRAT

Les ascensoristes ont prétendu que les nouveaux contrats étaient plus contraignants et qu'ils devaient donc être facturés plus cher (+10 à 25 % !).

Ils ont même été jusqu'à prétendre que l'obligation d'une visite toutes les six semaines (soit huit visites par an) était plus contraignante que l'ancien système (une visite par mois, soit douze visites par an) au prétexte que, dans l'ancien système, les visites pouvaient être espacées de plus de six semaines (exemple : début du mois de février et fin du mois de mars).

Nos adhérents ont rejeté ces arguments et obtenu des nouveaux contrats sans augmentation. À noter que le Parlement nous a donné raison puisque la loi ENL prévoit que le nouveau contrat de base sera, comme l'ancien contrat normal, récupérable à 100 % sur les locataires. Or, comme personne ne veut augmenter les charges des locataires, cela veut bien dire que les contrats ne doivent pas augmenter.

6- SUPPRESSION DE LA CLAUSE DE «REMISE EN L'ÉTAT À L'IDENTIQUE» OU DE LA CLAUSE D'OBSOLESCENCE

Comme le matériel dans ce secteur évolue vite, il arrive souvent que les ascensoristes prévoient une clause d'obsolescence ou une simple clause de «remise en état à l'identique».

Ainsi, en cas d'évolution technologique du matériel et si une pièce n'est plus fabriquée, l'ascensoriste prétend qu'il ne peut pas remettre en l'état «à l'identique» et enverra donc, là encore, un devis...

C'est pourquoi nos adhérents prennent soin d'éviter le piège soit en écartant la clause d'obsolescence, soit en introduisant une clause prévoyant le changement «à l'identique ou, en cas d'impossibilité, en fonction des évolutions technologiques». À malin, malin et demi.

Et vous, chers adhérents, avez-vous réussi à négocier ces clauses ou faites-vous partie de ces victimes obligées d'avaler tout cru les contrats non négociés signés par un syndic pressé sur un coin de table mal éclairé ?

ANNONCE sur les pratiques de NOOS en copropriété

Des adhérents collectifs nous signalent les problèmes qu'ils ont avec l'entreprise NOOS et sont donc à la recherche d'adhérents qui auraient vécu des expériences semblables, pour lancer une action avec l'ARC. Voilà de quoi il s'agit : *«Comme beaucoup d'autres copropriétés, nous subissons des nuisances dues au comportement de NOOS (ses sous-traitants) lors des branchements et débranchements de ses abonnés. Dernièrement nous avons dû encore faire appel à notre antenniste (coût : 1 200 €) pour remettre en fonctionnement l'installation collective de TV, suite à un passage de Noos dans nos parties communes. Nous n'avons jamais obtenu de remboursement de NOOS et nous avons le sentiment d'être en face d'un mur. (...) Pour contrôler les interventions de Noos, il nous faudrait investir pour empêcher l'ouverture facile des portes d'accès aux armoires de TV sur chaque palier (remise en état des portes et pose de serrures de qualité), sans être néanmoins en mesure «d'attester des bons résultats des interventions (autorisées) de Noos». Noos fait appel aux prestataires les «moins-disants» pour ses interventions, lesquels travaillent le plus rapidement possible et auraient, selon certains, pour mission (non écrite) de «saborder» les installations collectives, ce qui leur amène de nouveaux abonnés (nous avons constaté l'efficacité de ces pratiques (volontaires ? involontaires ?), car après chaque panne de l'installation collective, Noos bénéficie de nouveaux abonnements de résidents qui préfèrent être abonnés chez Noos, plutôt que d'attendre que le syndic ait fait remettre en bon fonctionnement l'installation collective). Nous pensons que ce problème, courant dans le périmètre d'intervention de Noos (et peut-être de ses concurrents), ne peut être géré efficacement qu'avec l'ARC et ses adhérents».*

Problème «délicat», comme on peut le constater. Dans un premier temps, si ce courrier correspond à votre expérience, merci de nous adresser votre témoignage, ce qui permettra d'aller plus loin, de constituer un dossier et d'agir (auprès de NOOS, mais aussi en dehors : presse, DGCCRF, c'est-à-dire la Direction Générale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes...).

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS



Nos adhérents sont toujours perplexes. D'un côté, il y a ce que nous disons au sujet des VRAIES obligations en matière de diagnostics immobiliers ; de l'autre il y a ce que certains syndics et professionnels pré-

tendent qu'il est obligatoire de faire.

Les abus de certains professionnels étant toujours aussi nombreux, nous revenons donc, une fois de plus, sur les VRAIES obligations.

1) AMIANTE, OBLIGATOIRE

- a) Les copropriétés dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997, avaient jusqu'au 31 décembre 2005 (2003 pour les IGH) pour procéder à un repérage exhaustif des matériaux contenant de l'amiante et réaliser un document technique récapitulatif (D.T.A = Document Technique Amiante). Si vous n'avez pas encore procédé à ce repérage et êtes adhérent collectif à l'ARC, demandez-nous des adresses pour éviter les mauvaises surprises.
- b) Les copropriétés dans lesquelles de l'amiante a été trouvé en bon état de conservation doivent faire procéder tous les trois ans à une analyse de l'état de conservation (**N.B** : si l'amiante est qualifiée de friable, il faut faire des travaux sans attendre).

2) Document Unique d'Évaluation des Risques (DUER), OBLIGATOIRE

- a) Ce document est obligatoire depuis le 8 novembre 2002 et concerne la sécurité de tous salariés dont le personnel d'immeubles (gardiens ou employés).
- b) Ce document peut-être établi par l'employeur lui-même, donc le syndic qui en est le mandataire ; nul besoin de passer par un spécialiste, surtout en copropriété où les problèmes sont simples à

repérer et à traiter et qui n'évoluent quasiment jamais.

- c) Ce document doit être mis à jour chaque année ; en copropriété la mise à jour consiste, 99 fois sur 100, à constater que rien n'a changé... et à revalider le document.

3) PLOMB (PEINTURE DES PARTIES COMMUNES), OBLIGATOIRE avant le mois d'août 2008, mais actuellement impossible à faire

- a) Certains immeubles (ceux antérieurs à 1949 seulement) devront procéder à des C.R.E.P. (constats de risques d'exposition au plomb) avant le mois d'août 2008.
- b) Pour l'instant (15 mars 2006) le décret définissant le CREP n'est pas encore sorti...
- c) Conséquence : il est impossible de faire ce constat ; ne vous laissez donc pas imposer un tel constat et, lorsque le décret sera sorti, adressez-vous à l'ARC pour obtenir des adresses de spécialistes compétitifs.

4) ASCENSEURS (contrôle technique quinquennal obligatoire), OBLIGATOIRE avant le 3 juillet 2009 (nous disons bien : deux mille neuf), mais actuellement inutile à faire.

- a) Un premier contrôle devra être fait avant le 3 juillet 2009 pour vérifier que les travaux de sécurité obligatoires à entreprendre avant le 3 juillet 2008 seront bien faits.

- b) Ne faites donc surtout pas procéder dans l'immédiat à ce contrôle ! Là aussi, nous pourrions vous adresser à des experts de confiance.

5) TERMITES, NON OBLIGATOIRE, sauf présence avérée de termites dans les parties privatives.

- a) **Rappel** : les syndicats de copropriétaires ne sont pas concernés par la recherche de termites sur parties communes, même lorsqu'il y a un arrêté préfectoral qui décrète une zone potentiellement infestée.
- b) Les seuls cas où le syndicat doit procéder à cette recherche concernent les immeubles dans lesquels des termites ont déjà été trouvées dans un local privatif à l'occasion d'une vente.

6) LÉGIONNELLES, NON OBLIGATOIRE

Aucun diagnostic systématique obligatoire n'existe dans ce domaine pour les immeubles d'habitation.

Par contre vous pouvez introduire dans le contrat d'entretien des installations d'eau chaude des obligations en matière d'analyse et de

maintien en propreté des installations.

7) PLOMB DANS L'EAU, NON OBLIGATOIRE

Aucune obligation de procéder à l'analyse de teneur de plomb dans l'eau n'existe.

À ceux qui vous diront qu'il n'y a pas obligation d'analyse, mais obligation de respecter des valeurs maximales de plomb dans l'eau et qu'il faut bien mesurer ces valeurs, vous devez répondre qu'avant de calculer le taux de teneur en plomb dans l'immeuble, il faut :

- connaître celui de l'eau du réseau public, en amont ;

- être sûr que ce taux est raisonnable (proche de zéro).

8) DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, NON OBLIGATOIRE

Le diagnostic ne concernera que les parties privatives à partir du 1^{er} juillet 2006.

En cas de production collective de chauffage ou d'eau chaude, la copropriété devra simplement fournir la moyenne des consommations sur les trois dernières années.

9) DETECTEURS DE FUMÉE, NON OBLIGATOIRE

La loi n'est pas encore votée et ne

concernera sans doute QUE les parties privatives.

Elle donnera de toute façon cinq ans aux copropriétaires pour se mettre aux normes.

Notre conseil :

Si votre syndic a fait procéder à l'un ou l'autre des diagnostics NON obligatoires, sans autorisation de l'assemblée générale, demandez-lui le remboursement (ça vous paiera largement l'adhésion collective à l'ARC).

S'il a fait croire qu'ils étaient obligatoires et obtenu ainsi l'accord des copropriétaires, demandez-lui aussi le remboursement.

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

ACCUEILLONS LES PERSONNES HANDICAPÉES

Nous sommes sollicités par l'association «Après handicap» qui recherche des logements locatifs accessibles dans des immeubles eux aussi accessibles. Voici le «*cahier des charges*» de cette association. Que vous soyez syndic bénévole, conseiller syndical ou simple copropriétaire, merci de vérifier si votre copropriété est concernée.

Vous pouvez contacter directement cette association au 01.40.68.09.09. Voici les conditions souhaitables :

«Cahier des charges :

1) L'accès de l'immeuble :

- la pente de la rue 4 % maximum ;
- l'accès au stationnement doit être facile : place GIC ;
- le cheminement : pas de marches ;

2) L'entrée de l'immeuble :

- pas de marches ;
- digicode à 130 centimètres de haut ;
- porte d'entrée : soit un vantaux de 90 centimètres, soit deux vantaux de 80 centimètres ;
- portes faciles à manipuler.

3) Cheminement intérieur :

- couloir, 120 centimètres de large, sans marches ;
- ascenseur : porte, 80 centimètres, profondeur 130 centimètres, largeur 100 centimètres ;
- touches d'étage à 130 centimètres de haut.

4) Le logement :

- porte palière 90 centimètres ;
- portes intérieures 80 centimètres ;
- couloirs 90 centimètres.

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



(3^{ème} partie)

Voici la 3^{ème} partie de notre série d'articles. Ceux qui liront attentivement ce qui suit continueront à découvrir diverses erreurs concernant le calcul des payes et

annexes.

En cas de doute, n'hésitez pas, cependant, à venir faire valider vos hypothèses à l'ARC avant toute intervention auprès du syndic.

V- GARDIENS : LES AUTRES ÉLÉMENTS DU SALAIRE

Nous avons vu longuement dans notre précédent article comment était calculé le salaire de base des gardiens.

Ce salaire de base est complété par divers éléments obligatoires ou non. Nous en donnons la liste et en étudierons ensuite le détail.

Il s'agit :

- 1- du salaire complémentaire conventionnel,
- 2- du salaire complémentaire con-

tractuel,

- 3- de la prime d'ancienneté,
- 4- de la prime de tri sélectif,
- 5- de la prime d'astreinte de nuit,
- 6- de la permanence de week-end,
- 7- des primes exceptionnelles,
- 8- du treizième mois.

Nous examinerons plus loin (point VI) ce que recouvre le salaire en nature.

1- Salaire complémentaire conventionnel

En plus du salaire de base (dont on a vu qu'il correspond à la valeur du point multiplié par le coefficient

hiérarchique), les partenaires de la commission mixte paritaire (dont l'ARC fait partie) négocient un salaire complémentaire, dit «*conventionnel*» dont le montant est une valeur fixe attribuée à chaque coefficient hiérarchique, cette valeur fixe pouvant être équivalente ou différente d'un coefficient hiérarchique à l'autre.

Chaque année, la grille des salaires fait l'objet d'un avenant.

Pour 2006, les valeurs sont les suivantes :

Niveau	Coefficient	Intitulé du poste repère	Salaire complémentaire conventionnel
I	235	Employé d'immeuble	508,72 €
II	255	Gardien concierge	451,52 €
III	275	Employé d'immeuble qualifié ou Gardien principal	384,32 €
IV	340	Gardien principal ou Chef d'équipe	197,00 €
V	395	Gardien chef (agent de maîtrise)	177,00 €
VI	410	Agent principal de gérance (agent de maîtrise)	177,00 €

2- Salaire complémentaire contractuel

Des salariés peuvent être payés au-delà du salaire conventionnel. Ils disposent alors de ce qu'on appelle un salaire complémentaire contractuel.

Ce salaire complémentaire contractuel peut avoir plusieurs origines :

1. Maintien d'une rémunération dans le cadre d'un avenant ou d'un accord conventionnel (Exemple : accord de 1994 applicable en 01/1995)
2. Augmentation discrétionnaire du salarié.

Nous voudrions insister sur plusieurs problèmes concernant le sa-

laire complémentaire contractuel.

- 1) Hormis le premier cas de figure, toute augmentation de salaire générant un salaire complémentaire contractuel doit être préalablement soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En effet, l'employeur est le Syndicat des copropriétaires et

ni le syndic ni le conseil syndical ne sont habilités à attribuer des rémunérations supérieures à celles prévues par la Convention collective. Seule l'Assemblée Générale peut en décider, ce que, hélas beaucoup (trop) de syndicats (voire de conseils syndicaux) ont tendance à oublier.

- 2) En cas de congés du titulaire (congés maladie ou congés annuels) le salaire du remplaçant ne doit pas intégrer le salaire complémentaire contractuel du titulaire : imaginons que, très content de votre gardien, vous lui ayez voté un salaire complémentaire contractuel de 500 € ; il arrive souvent qu'en cas de remplacement, les syndicats attribuent ce salaire complémentaire contractuel au remplaçant ; ceci est une erreur particulièrement préjudiciable puisque - comme on le verra - le remplaçant perçoit une majoration de 50 % de son salaire au titre de l'indemnité de remplacement. Ainsi en prenant en compte un salaire complémentaire contractuel non dû de 500 €, le syndic induit, pour le Syndicat des copropriétaires une charge de 500 € x 1,5 x 1,6 (charges), soit 1.200 € !
- 3) Le salaire conventionnel constitue le minimum social. Aussi, lors de chaque évolution du salaire complémentaire conventionnel, il convient de rapprocher le salaire complémentaire conventionnel et le salaire complémentaire contractuel pouvant exister afin de vérifier si leur cumul est inférieur, égal ou supérieur au nouveau salaire conventionnel applicable : tant que le cumul est supérieur, le syndic opère par glissement du salaire complémentaire contractuel vers le salaire complémentaire conventionnel.
- 4) Lors de l'évolution du SMIC, il convient également de comparer le salaire brut contractuel, hors

prime d'ancienneté, versé au salarié avec le nouveau salaire dû et de procéder au réajustement de la rémunération de la même façon que pour l'augmentation du salaire complémentaire conventionnel.

3- La prime d'ancienneté

La Convention collective prévoit qu'une prime d'ancienneté de 3 % sera versée après trois ans d'ancienneté. Cette prime d'ancienneté progressera de 3 % tous les 3 ans pour être plafonnée à 18 %, ce qui donne :

- 3 % après trois ans *de service chez le même employeur*
- 6 % après six ans *idem*
- 9 % après neuf ans *idem*
- 12 % après douze ans *idem*
- 18 % après dix-huit ans *idem*

Attention : la Convention collective prévoit que la prime d'ancienneté doit être calculée sur le seul salaire de base conventionnel, DONC hors salaires complémentaires conventionnel ou contractuel.

4- Prime de tri sélectif

Les gardiens de catégorie B qui sortent les poubelles dans des immeubles situés dans des zones où s'applique le tri sélectif ont droit à une prime de «*tri sélectif*» (à contrario les employés de catégorie A - voir plus loin - n'ont pas droit à cette prime).

Cette prime est de 0,76 € par local principal et par mois et est plafonnée à 121,96 €.

L'avenant N° 50 de la Convention collective précise que cette prime sera divisée par le nombre de salarié se partageant le même service.

5- Prime d'astreinte de nuit

L'astreinte de nuit est une disposition qui avait pour but de s'assurer de la présence du gardien durant la nuit dans le cas où des alarmes étaient installées dans le logement de fonction, essentiellement l'alarme «*ascenseur*».

L'astreinte de nuit n'est plus possible

pour tout nouveau contrat depuis le 1^{er} janvier 2003, ce qui implique aussi bien les contrats de titulaires que les contrats de remplaçants de titulaires effectuant l'astreinte de nuit.

Cette astreinte, n'a cependant plus vraiment de sens :

- o De plus en plus, les ascenseurs sont reliés à l'ascensoriste par un système de téléalarme et de moins en moins d'ascenseurs sont reliés à une alarme «loge» : d'ailleurs ce système devra avoir disparu en 2013 ;
- o il existe de toute façon, un problème : en effet, la Convention collective prévoit qu'il ne peut y avoir d'astreinte de nuit pendant le repos hebdomadaire ni les veilles de jours fériés. Comment, dès lors, assurer cette présence 7 j./7 ?

Non seulement l'astreinte de nuit ne s'impose plus, mais elle peut sans problème être supprimée, ce qui entraînera :

- o une meilleure qualité de vie pour le gardien (qui disposera de toutes ses soirées...) ;
- o des économies pour la copropriété.

Se pose le problème de savoir si la suppression de l'astreinte de nuit entraîne la suppression de la prime. Pour nous, c'est une évidence puisque la Convention collective a prévu, à partir de 01/1995, que, dès lors qu'il y avait deux loges et un report d'alarme permettant que l'astreinte soit faite par roulement, la prime était «*proratée*», alors que, jusqu'à 12/1994, l'astreinte de nuit était payée à 100 % aux gardiens, même s'ils étaient appelés à l'effectuer par roulement.

S'agissant d'une tâche exceptionnelle, elle n'est rémunérée que si le service est rendu. N'étant plus effectuée, la rémunération n'a plus lieu d'être. Un arrêt de la Cour de Cassation de 1992 confirme cette position.

6- Permanence de week-end

Les permanences de week-end peuvent être mises en place sous réserve qu'au moins 3 critères soient réunis :

- 1) 2 gardiens occupant chacun une loge distincte,
- 2) des alarmes spécifiques pouvant basculer d'une loge à l'autre de sorte que les permanences soient effectuées par roulement
- 3) une autorisation préfectorale

Si les 3 critères ne sont pas réunis, les permanences de week-end sont illégales et les conséquences financières peuvent être très lourdes pour les Syndicats des copropriétaires, car bien sûr, le syndic aura pris soin de se faire voter le quitus !

Tout comme l'astreinte de nuit, dès lors que les ascenseurs sont équipés de téléalarme, les permanences de week-end n'ont plus de raison d'être et leur suppression entraîne également la suppression de la rémunération quoi que puissent en dire certains syndicats.

7- Primes exceptionnelles

Par définition, une prime exceptionnelle n'existe que par sa rareté, faute de quoi il s'agit d'un salaire déguisé.

Une prime exceptionnelle peut être versée par le syndic sur avis favorable du Conseil syndical, tant à un gardien qu'à un employé d'immeuble.

Cette prime exceptionnelle doit correspondre à la gratification d'un travail exceptionnel accompli par le salarié et son montant doit rester cohérent avec la rémunération du salarié.

Si une prime de 50 € à 100 € pour un salaire brut de 1.200 € ou plus peut être recevable, les primes de 500 €, voire plus, versées mensuellement, trimestriellement ou même une seule fois dans l'année, relèvent d'une décision d'Assemblée Générale.

Au demeurant, il appartient au syndic comme au Conseil Syndical, de

faire état devant l'Assemblée Générale, d'éventuelles primes exceptionnelles et de leurs montants qui auraient pu être versées au salarié.

8- Le treizième mois

Une gratification de treizième mois est conventionnellement due aux gardiens et employés d'immeuble. C'est un avantage conséquent dont certains syndicats oublient de parler quand ils évoquent le montant du salaire net payé aux gardiens après déduction des avantages en nature. Le treizième mois (prorata éventuellement en fonction du temps de présence) doit être égal au salaire brut contractuel : salaire de base conventionnel, prime d'ancienneté, salaire complémentaire conventionnel, salaire complémentaire contractuel.

Ni l'astreinte de nuit, ni les permanences de week-end, ni la prime de tri sélectif ne font partie du treizième mois quoi que puissent affirmer, depuis quelques temps, certains syndicats qui ont une fâcheuse tendance à vouloir revisiter la Convention collective. L'article 22-2 de la Convention collective est très clair à ce sujet et ne laisse planer aucune ambiguïté.

VI - GARDIEN : LES SALAIRES EN NATURE

Les gardiens de catégorie B doivent obligatoirement être logés dans un appartement de fonction constituant un accessoire au contrat de travail, ce logement devant être situé dans l'immeuble.

En contrepartie de la mise à disposition de ce logement de fonction, il est retenu au gardien un salaire en nature «logement» et des salaires en nature complémentaires pour la fourniture du chauffage, de l'électricité, du gaz et de l'eau chaude.

Ces salaires en nature complémentaires ne sont pas dus par le gardien lorsqu'il prend directement à sa charge ces frais facturés à partir de compteurs particuliers posés aux frais de la copropriété.

Ces salaires en nature, «logement»

et complémentaires, ne sont pas retenus pendant les congés payés sauf en cas d'auto-remplacement.

Ils ne sont pas davantage retenus au remplaçant.

Ainsi, les gardiens doivent payer une somme établie forfaitairement comme on va le voir, mais très en dessous du coût réel. Nous demandons au lecteur un tout petit effort, car ce point est souvent mal compris.

Si, par exemple, le concierge occupe un logement de catégorie II (voir ci-dessous) de 40 m², le «loyer» de ce logement est évalué par la Convention collective (dont la valeur en € n'a pas évolué depuis le 01/07/2001) à : prix du m² (soit actuellement 2,37 €) x 40 m² = 94,80 €, somme qui lui sera décomptée de son salaire.

L'avantage pour le concierge n'est pas, de disposer gratuitement d'un logement mais de payer un forfait très faible.

De même, pour le chauffage, il sera chauffé moyennant un forfait de 120 kWh par mois, quel que soit le mode de chauffage.

Depuis le 1^{er} mai 2000, le kWh est évalué à 0,13 €.

Ainsi un gardien paiera 15,60 € par mois pour le chauffage, soit 169,20 € pour l'année (15,60 € x 12 mois / 52 semaines x 47 semaines).

- **Le salaire en nature «logement» est établi ainsi :**

a) *D'abord on définit la catégorie du logement.*

Elles sont au nombre de trois :

- o **Catégorie I :** logements dont la (ou les) pièce(s) principale(s) bénéficie(nt) d'au moins une ouverture (fenêtre ou porte-fenêtre) donnant directement sur l'extérieur et comportant les 3 éléments de confort suivants : équipement de chauffage, W.-C. intérieurs, salle d'eau intérieure ;
- o **Catégorie II :** logements dont la (ou les) pièce(s) principale(s) bénéficie(nt) d'au moins une

ouverture (fenêtre ou porte-fenêtre) donnant directement sur l'extérieur et comportant au moins 2 éléments de confort suivants : équipement de chauffage, W.-C. privés, salle d'eau privative ;

- o **Catégorie III** : logements n'entrant pas dans l'une des deux catégories précédentes.

Ordre des § modifié

Depuis le 1^{er} juillet 2001, la valeur du m² logement en euros est :

- catégorie I : 3,00 €
- catégorie II : 2,37 €
- catégorie III : 1,75 €.

b) Ensuite, on multiplie, en fonction de la catégorie, le nombre de mètres carrés du logement par le prix du mètre carré.

• **Prenons un exemple :**

Si le logement fait 30 m², et que d'après ses caractéristiques de confort, il appartient à la catégorie II, le salaire en nature logement qui sera prélevé sur le salaire net (c'est-à-dire après déduction des charges sociales) sera de :

$$2,37 \text{ €} \times 30 \text{ m}^2 = 71,10 \text{ €}.$$

Attention il existe trois limites à ces calculs :

- la surface en m² retenue est celle qui est exclusivement réservée à l'habitation (article 23 § 1 de la CCN) ;
- la surface retenue pour le calcul du salaire en nature logement ne peut pas dépasser 60 m² (article 23 § 1 de la CCN) ;
- le montant prélevé ne peut excéder 1/4 du salaire global de base correspondant à un emploi à service complet dans la qualification, définie à l'article 22 § 2 (article 23 § 5 de la CCN).

Pour les salaires en nature complémentaire, les forfaits sont évalués en kWh. Ils sont retenus dans les mêmes conditions que le salaire en nature «logement»

- o électricité : 55 kWh,

- o gaz : 92 kWh,
- o chauffage : 120 kWh,
- o eau chaude : 98 kWh.

Ainsi, si votre gardien est chauffé par un (ou des) radiateur(s) électrique(s) et utilise annuellement 6 000 kWh, il ne paiera que 120 kWh par mois, soit 15,60 € par mois, soit 169,20 € par an (15,60 € x 12 mois / 52 semaines x 47 semaines), le reste étant supporté par la copropriété.

Un gardien qui disposerait d'un appartement de 60 m² en catégorie I et qui bénéficierait de la fourniture de tous les avantages en nature complémentaires paierait, par mois :

- logement 3,00 € x 60 m²
= 180,00 €
- électricité 0,13 € x 55 kWh
= 7,15 €
- gaz 0,13 € x 92 kWh
= 11,96 €
- chauffage 0,13 € x 120 kWh
= 15,60 €
- eau chaude 0,13 € x 98 kWh
= 12,74 €

soit un total mensuel de 227,45 €

soit, en tenant compte des 5 semaines de congés payés, un total de

$$227,45 \text{ €} \times 12 \text{ mois} / 52 \text{ semaines} \times 47 \text{ semaines} = 2.466,96 \text{ €}$$

soit une moyenne de 205,58 € par mois, quand bien même le gardien prendrait ses congés mais ne quitterait pas son domicile.

Enfin, il faut rappeler que, conventionnellement, la fourniture d'eau froide est gratuite et que le gardien ne participe à aucune charge d'entretien de l'immeuble.

Des erreurs multiples ayant été relevées dans le calcul et l'imputation du salaire en nature, les copropriétaires devront surveiller attentivement ce point.

L'importance méconnue du salaire en nature

Des syndicats tendant à vouloir faire «du social» avec l'argent des copropriétaires, justifient leur générosité en faisant remarquer que le salaire

«net» des gardiens n'est pas toujours très élevé.

Ce faisant, ils oublient l'importance que peut représenter ce «salaire en nature», compte tenu du fait que - comme on l'a vu - les montants unitaires qui permettent de calculer le forfait à déduire de la paie n'ont pas augmenté depuis 2001, ce qui est en soi un avantage conséquent pour les gardiens.

Prenons deux points : logement et chauffage.

1) Un logement de 60 m² tout confort est «valorisé» par la convention collective à 180 € par mois, ceci depuis 2001 !

Pour être plus précis, cela veut dire que le gardien concerné ne paie réellement pour son logement tout confort que

$$180 \text{ €} \times 12 / 52 \times 47 / 12 = 162,69 \text{ €}$$

en moyenne, par mois (compte tenu des 5 semaines de congés payés) et ceci depuis plus de cinq ans...

Si l'on estime qu'un loyer normal d'un tel logement serait de seulement 650 €, cela représente un «gain» pour le gardien de
650 € - 162,69 € = 487,31 € par mois,
soit 5.847,72 € par an

sur lequel le salarié n'aura à payer aucun impôt.

2) Chauffage : Le chauffage de ce logement ne coûtera au gardien que 15,60 € par mois, soit une moyenne de 14,10 € par mois

Or, aujourd'hui, c'est facilement une somme de 60 € que les ménages doivent déboursier par mois pour se chauffer. Gain mensuel non imposable : 45,90 €, soit 550,80 € sur l'année.

Rien que ces deux postes représentent 6.398,52 € net !

Il faut que, lorsque les syndicats veulent faire du «social», ils apprennent à comptabiliser tous les gains, même indirects.



LA COMPTABILITÉ POUR TOUS

Dès le mois de décembre 2005, l'ARC a publié un livre intitulé **«Copropriétés : la comptabilité pour tous»**.

En association avec deux experts comptables – commissaires aux comptes, l'ARC a participé à la création d'une société d'expertise comp-

table dénommée **«ECO-Expertise Comptable»** dont la vocation est de participer à la diffusion, auprès des adhérents, des connaissances comptables qui sont nécessaires à la compréhension des règles rendues applicables par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005.

ECO fournit quatre types de prestations¹ :

- des formations ;
- de l'accompagnement des syndicats bénévoles pour la tenue de comptabilité ;
- de la tenue de comptabilité en lieu et place des syndicats bénévoles qui conservent la responsabilité de la gestion de la copropriété ;
- des contrôles de comptabilités lorsque celles-ci sont tenues par des syndicats professionnels ou par des syndicats bénévoles.

ECO assure par ailleurs une permanence tous les jeudis après-midi dans les locaux de l'ARC au titre de laquelle peuvent être organisés des RDV téléphoniques.

ECO intervient dans toute la France, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un représentant local lorsqu'il en existe un. À ce titre, notons que ECO est déjà représentée en zone PACA par un expert-comptable, commissaire aux comptes. Ses coordonnées peuvent vous être adressées par mel, sur demande de votre part.

- Aujourd'hui, dans le prolongement des séances de formation qu'elle dispense, l'ARC ouvre une rubrique comptable dans son bulletin trimestriel.

Cette rubrique comportera deux parties.

Une première partie sera destinée à ceux de nos adhérents **«non comp-**

tables» qui souhaitent s'initier à la comptabilité et être mieux en mesure de lire et de comprendre les documents que leur remettront les syndicats.

Une seconde partie sera destinée aux adhérents **«plus comptables»** et sera consacrée aux réponses que nous apporterons aux questions des adhérents. Ces questions pourront être adressées par courrier ou par mel. [voir (1) plus bas]

PARTIE I : LE DOSSIER

Notre dossier va être consacré à la compréhension de deux termes qui sont utilisés dans le décret comptable du 14 mars 2005. Il s'agit de :

A. «COMPTABILITÉ EN PARTIE DOUBLE»

B. «COMPTABILITÉ D'ENGAGEMENT»

A : COMPTABILITÉ EN «PARTIE DOUBLE»

Une comptabilité en partie double est tout d'abord une comptabilité, c'est-à-dire un ensemble de conventions que respectent les comptables pour pouvoir **«suivre leurs comptes»**, pour communiquer entre eux et pour informer les tiers.

Les conventions portent notamment sur les **«comptes élémentaires»**, le bilan et le compte de résultat. En copropriété, on parlera de **«situation financière»** (annexe 1 du décret du 14 mars 2005) au lieu de bilan, et de compte de gestion (annexe 2 du décret précité) au lieu de

compte de résultat. La mécanique est cependant la même.

1. QU'EST-CE QU'UN COMPTE ÉLÉMENTAIRE ?

Schématiquement, un compte se représente de la façon suivante (c'est une convention).

Nom du compte	
Débit	Crédit
Montant 1	Montant 2

Il existe deux types de comptes :

➤ **Les premiers comptes** enregistrent ce que l'on possède et ce que l'on doit c'est-à-dire des informations patrimoniales. La valeur de mon patrimoine est égale à ce que je possède moins ce que je dois. Conventionnellement, ce que je possède est inscrit au débit du compte et ce que je dois est inscrit au crédit.

Par exemple, si je possède 1000 € à la banque le compte sera représenté de la façon suivante :

BANQUE	
Débit	Crédit
1000 €	

Inversement si je dois 1000 € à PIERRE le compte sera le suivant.

PIERRE	
Débit	Crédit
	1000 €

➤ **Les seconds comptes** enregistrent des charges et des produits qui sont générés par une activité. Par convention, les charges sont inscrites au débit des comptes de charges et les produits sont inscrits au crédit des comptes de produits.

Par exemple, si une activité utilise 250 € d'électricité le compte EDF sera le suivant :

CHARGES ÉLECTRICITÉ EDF	
Débit	Crédit
250 €	

Inversement, si les recettes sont égales à 500 € le compte recettes sera le suivant :

RECETTES	
Débit	Crédit
	500 €

Lorsque les charges sont supérieures aux produits, l'activité est déficitaire, elle génère des pertes ; en sens inverse, si les produits sont supérieurs aux charges, l'activité est bénéficiaire, elle génère des bénéfices.

2. LE BILAN OU LA SITUATION FINANCIÈRE DES COPROPRIÉTÉS.

Le **bilan** est un tableau représenté par deux colonnes, celle de gauche qui s'appelle l'ACTIF et celle de droite qui s'appelle le PASSIF.

L'actif représente tout ce qui a une valeur tandis que le passif exprime ce qui est dû.

Les deux catégories de comptes décrites précédemment sont naturellement inscrites dans ce tableau soit à l'ACTIF soit au PASSIF.

Les comptes représentatifs d'une valeur sont à l'actif, ce sont les comptes «*débiteurs*» puisque, par définition, nous utilisons la colonne débit pour représenter une valeur ; tandis que les comptes représentatifs d'une dette sont au passif, ce sont les comptes créditeurs.

Pour les comptes de charges et de produits, seul le solde apparaît dans le bilan au passif au niveau du compte de résultat. Si le solde est positif, il apparaît au passif avec un signe «+», si le solde est négatif, il apparaît, toujours au passif, avec un signe «-»

Dans un bilan, on trouve généralement à l'ACTIF les immobilisations, les stocks, les créances sur les clients et le montant des dépôts en banque. Au passif, on trouve les dettes envers les associés, les dettes envers les établissements financiers, les dettes envers les fournisseurs et enfin les dettes diverses.

BILAN	
ACTIF	PASSIF
Immobilisations	Dettes envers les associés Résultats = ± (produits - charges)
Stocks Créances sur les copropriétaires Banque	Emprunts Dettes envers les fournisseurs Dettes diverses

Dans une **copropriété**, on n'a ni immobilisations ni stocks ; par ailleurs, le passif ne mentionne pas le montant des emprunts ; cette dernière information est donnée de façon extra-comptable pour informer les copropriétaires.

Les autres rubriques sont les mêmes que précédemment (cependant le compte de résultat s'appelle en copropriété compte de gestion) mais leur positionnement dans le tableau «*annexe 1*» est différent. Voici cette présentation simplifiée :

SITUATION FINANCIÈRE (avant affectation du «résultat aux copropriétaires»)	
ACTIF	PASSIF
Banque	Dettes envers les associés Résultats = ± (produits - charges)
Créances / copropriétaires	Dettes envers les fournisseurs Dettes diverses

3. POURQUOI TOUT CE DÉVELOPPEMENT POUR EXPLIQUER LA «PARTIE DOUBLE» ?

Comptabilité en partie double signifie qu'une opération modifie toujours deux comptes ou plus, l'un (ou les uns) au CRÉDIT et l'autre (ou les autres) au DÉBIT.

De cette façon, le total des débits est toujours égal au total des crédits et le total de l'ACTIF est toujours égal au total du PASSIF ce qui permet de vérifier que l'on n'a pas fait d'erreur.

Par exemple, supposons qu'un copropriétaire «C» doive 20 € à une copropriété ; son compte est débiteur de 20 €. Lorsqu'il va payer la copropriété, cette dernière va remettre les fonds à la banque si bien qu'après le paiement nous aurons la situation suivante :

SITUATION FINANCIÈRE	
ACTIF	PASSIF
Banque 20 €	Dettes envers les copropriétaires
Copropriétaire «C» 20 €	Emprunts Dettes envers les fournisseurs Dettes diverses

B : COMPTABILITÉ «D'ENGAGEMENT»

Le décret du 14 mars 2005 dit qu'il faut tenir une comptabilité d'engagement.

Cela signifie que l'on doit enregistrer en comptabilité les événements économiques qui modifient la situation patrimoniale de la copropriété à la date à laquelle la situation est modifiée c'est-à-dire :

- dès qu'une livraison est effectuée ;
- ou dès qu'une prestation est achevée.

A contrario il ne faut pas :

- enregistrer en comptabilité les engagements juridiques (commande) - c'est trop tôt ;

- attendre le paiement pour enregistrer un achat - c'est trop tard.

Exemple :

- Une copropriété reçoit une facture d'électricité, datée du 1^{er} décembre, d'un montant 2 500 € le 15 décembre. Dès le 15 décembre, elle doit procéder à l'enregistrement comptable suivant, en date du 1^{er} décembre :

FOURNISSEUR EDF - FACTURE REÇUE	
Débit	Crédit
	2500 €

CHARGE D'ELECTRICITÉ	
Débit	Crédit
2500 €	

- Le 31 décembre, une copropriété n'a pas encore reçu sa facture d'électricité. En comptabilité d'engagement, elle doit obligatoirement enregistrer la même écriture mais en utilisant un compte de «Fournisseur factures non reçues» au lieu du compte «Fournisseur factures reçues».

FOURNISSEUR EDF - FACTURE NON REÇUE	
Débit	Crédit
	2500 €

CHARGE D'ELECTRICITÉ	
Débit	Crédit
2500 €	

PARTIE II : RÉPONSES AUX ADHÉRENTS

Monsieur G. 06140 – VEN-CE et Monsieur M..... 72000 Le Mans nous interrogent à propos des écritures de fin d'exercice.

Tous les deux nous interrogent sur le cas des «Acacias», traité dans notre livre «Copropriété : La comptabilité pour tous» sur les travaux non achevés,

- Monsieur G..... nous indique qu'il est écrit à plusieurs repri-

ses que les comptes de la classe 6 (charges) et les comptes de la classe 7 (produits) doivent être soldés en début d'exercice et nous demande de préciser l'écriture qu'il convient de passer en fin d'année.

- Tous les deux s'intéressent aux travaux non achevés et sur ce qu'il convient de faire en fin d'exercice.

Réponse à la première question : les opérations de fin d'exercice pour les opérations courantes

En fin d'exercice, le syndic doit calculer le solde des produits et dépenses courantes. Ce solde qui fait apparaître une insuffisance ou un excédent, doit ensuite être réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

Comptablement, on peut créditer les comptes de charges courantes par le débit du compte 701, puis, répartir le solde du compte 701 entre les copropriétaires.

Dans notre exemple, les Acacias, le montant des charges étant égal au montant des produits courants (5015,32 €), il n'y a pas de solde du compte 701 à répartir entre les copropriétaires.

Autre exemple :

2 copropriétaires A et B :

Montant des charges courantes de l'exercice 1 500 € ;

Montant des produits courants 2 000 €.

-----31/12/xxx-----	Débit	Crédit
701 Produits	2000	
6xx charges		1500
4501A Copropriétaire A (400/1000)		200
4501B Copropriétaire B (600/1000)		300
Répartition de l'excédent entre les copropriétaires		

Réponse à la seconde question :

Les travaux non achevés

En fin d'exercice, le syndic doit réaliser trois choses :

a) transférer au compte 12 les charges qui ont été constatées sur ces travaux au cours de l'exercice ;

b) transférer au compte 12 les produits qui ont été constatés sur ces travaux au cours de l'exercice ;

c) transférer au compte 12 le solde des fonds non utilisés ; ces fonds se trouvent normalement au crédit du compte 102 mais ils peuvent également avoir été crédités au compte 702.

De cette façon, le compte de gestion ne contient plus que les charges et les produits sur travaux achevés que l'on retrouve dans la partie basse de l'annexe 2.

Quant au solde des travaux en attente, il apparaît en haut à droite de l'annexe 1 et en bas de la 9^{ème} colonne de l'annexe 5.

En début d'exercice suivant, ces écritures sont contre-passées et on recommence les enregistrements de charges et de produits jusqu'à la fin des travaux.

Dans notre exemple des Acacias :

Les travaux de l'article 14-2 ne sont pas achevés pour un montant de 6720,00 €, montant que l'on retrouve effectivement au crédit du compte 12 annexe 1 page 285 et en bas de la 9^{ème} colonne de l'annexe 5 page 289.

Quant aux travaux achevés, ils apparaissent pour une valeur de 200 € en bas de l'annexe 2 pages 286, pour une valeur de 200 €.

LE SYNDIC BÉNÉVOLE ET LES CHARGES RÉCUPÉRABLES SUR LES LOCATAIRES

Dans la plupart des copropriétés, il y a des copropriétaires occupants et des copropriétaires bailleurs.

Une fois par an, ces derniers sont légalement obligés de remettre à leur locataire un décompte détaillé des charges récupérables (décret numéro 87-713 du 26 août 1987) et, éventuellement, de récupérer sur leur locataire des factures ayant trait à des réparations locatives que

le syndic aurait fait exécuter, par exemple, dans l'urgence (décret numéro 87-712 du 26 août 1987).

Or, ni la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ni le décret comptable du 14 mars 2005 n'imposent aux syndicats d'indiquer aux copropriétaires ce qui est récupérable ou pas sur les locataires.

Il peut en résulter, dans quelques cas, des tensions entre certains copropriétaires bailleurs et leur syndic bénévole : il est nécessaire de les apaiser, comment ?

- a- Le syndic bénévole devra inviter le copropriétaire à le rencontrer ; en examinant en commun le décompte annuel détaillé des charges et munis d'un exemplaire du décret, il ne sera pas bien difficile pour les deux parties de déterminer les charges qui sont récupérables et celles qui ne le sont pas.

Ensuite, le copropriétaire bailleur n'aura plus qu'à effectuer une règle de trois pour obtenir le montant des charges

récupérables concernant ses millièmes.

- b- Nous ne saurions trop recommander à tous les syndicats bénévoles d'établir des décomptes annuels de charges permettant facilement aux copropriétaires bailleurs de repérer ce qui est récupérable et ce qui ne l'est pas.
- c- Si le syndic bénévole est invité, soit par un copropriétaire, soit par un administrateur de biens, à fournir par écrit les montants des charges récupérables, il peut, du fait même qu'il est bénévole, demander une indemnité pour effectuer ce travail qui, rappelons-le, n'a rien à voir avec la loi et les décrets sur la copropriété.

Enfin, il est utile de signaler que les syndicats (professionnels ou non) qui indiquent sur leurs décomptes le montant des charges récupérables n'engagent pas leur responsabilité au cas où ce décompte comporterait des erreurs (ce qui est souvent le cas en ce qui concerne les syndicats professionnels).

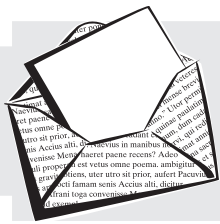
Naturellement, les syndicats bénévoles qui gèrent sur informatique leurs comptes et ont un logiciel qui permet de sortir pour chacun le décompte des charges récupérables, ne sont pas concernés par cet article.

... TRÈS IMPORTANT TRÈS IMPORTANT

SYNDIC BÉNÉVOLE

Nous venons de mettre en ligne sur la «zone adhérents» notre site Internet le premier article d'une série qui s'intitule : «**Comment rédiger correctement la convocation d'une assemblée générale et le procès-verbal ?**».

Il est très important, si vous êtes syndic bénévole, que vous puissiez imprimer et lire cet article.



La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

1. NOUVEAU DIAGNOSTIC ASCENSEUR

Les nouvelles contraintes réglementaires en matière de sécurité des ascenseurs obligent certains copropriétaires à étudier des devis complexes relatifs à des travaux de rénovation des ascenseurs. Mais ces travaux, préconisés par les exploitants, sont-ils obligatoires ou facultatifs ?

Une question que nombre d'adhérents se posent face à des devis souvent très élevés.

Afin de faciliter la tâche à nos adhérents collectifs, COPROPRIÉTÉ SERVICES a donc mis en place, avec des bureaux d'études, un diagnostic des ascenseurs qui se veut rapide et efficace.

Objectifs du diagnostic ascenseur de «Copropriété-Services» :

Les principaux objectifs de ce diagnostic sont :

- vérifier la qualité de l'entretien réalisé par le prestataire en place selon la réglementation en vigueur ;
- déterminer les travaux de mise en conformité à réaliser pour répondre au décret 2004-964 du 9 septembre 2004 ;
- déterminer les travaux de modernisation, d'amélioration ou de confort nécessaires ou souhaitables ;
- au choix de l'adhérent : s'assurer de la correction des anomalies repérées (contrat non respecté) par l'option «contre visite».

Comment obtenir un devis de diagnostic ascenseur ?

Il suffit de contacter notre coopérative technique selon l'une ou l'autre des formules suivantes :

- accéder à la «zone adhérents» sur notre site Internet : **www.copropriete-services.com** et téléchargez le devis ascenseur qui vous convient ; transmettez le via un mail à **ascenseur@copropriete-services.com** ;
- envoyez-nous un courrier ou un fax :

COPROPRIÉTÉ SERVICES

31 RUE JOSEPH PYTHON - 75020 PARIS

Tél: 01 40 30 42 82 Fax: 01 40 30 07 57

2. MARCHÉ DU GAZ

Plus de 170 copropriétés de toutes tailles nous ont adressé leurs consommations de gaz afin de bénéficier d'un éven-

tuel achat groupé auprès d'un fournisseur alternatif.

Comme nous l'indiquions lors de la dernière réunion d'information, les négociations avec les fournisseurs sont quasi terminées. Nous travaillons actuellement sur les modalités.

Concrètement, la coopérative servira de «centrale d'achat» pour les copropriétés adhérentes qui auront souscrit à notre contrat gaz.

Nous insistons sur le fait que le changement d'opérateur (passage de «Gaz de France» à un fournisseur de gaz privé) empêchera définitivement les copropriétés de revenir à un contrat au tarif dit «réglementé».

C'est pourquoi, nous nous attachons à ce que le contrat comporte deux types de remises :

- la première sur l'abonnement, pouvant atteindre 50 % (voire la gratuité sur les deux premières années) ;
- la seconde sur le prix du kWh consommé, de l'ordre de 3 % (nous cherchons à obtenir plus).

Lorsque le contrat avec le fournisseur de Gaz sera validé, nous adresserons, courant du deuxième trimestre 2006, aux copropriétaires qui nous auront fourni leurs consommations de gaz la proposition de prix négocié.

Vous pouvez, d'ici là, vous faire connaître en écrivant un email à : **gaz@copropriete-services.com**

3. LE FIOUL : NOUS BAISSONS ENCORE NOS MARGES

Un nombre croissant de copropriétés utilisent régulièrement notre coopérative pour leurs approvisionnements en fioul et elles ont bien raison.

Rappelons néanmoins deux points importants aux copropriétaires qui utilisent déjà ce service de livraison et à tout ceux qui souhaiteraient commencer à le faire.

Nos marges sur les livraisons.

Afin de permettre à ce service de fonctionner dans de bonnes conditions, notre coopérative technique reçoit une commission en fonction du volume que vous commandez. Le montant de cette commission ne sert (comme c'est le cas AVEC TOUS NOS SERVICES), qu'à couvrir nos frais de fonctionnement.

Compte tenu du fait que le volume de commande est en augmentation, nous avons décidé de **baissier une nouvelle**

fois notre marge, ce qui rend le prix encore plus intéressant pour nos adhérents.

Volume	Marges 2006 TTC / L	
	1° TRIMESTRE 2006	2° TRIMESTRE 2006
1000 L < 5000 L	0,01340 €	0,01252 €
5001 L < 10000 L	0,01200 €	0,01121 €
10001 L < 15000 L	0,00920 €	0,00860 €
> 15000 L	0,00780 €	0,00729 €

Cette réduction est déjà effective et le prix que nous vous communiquerons lors de votre prochaine commande fioul en tiendra compte.

Le paiement des commandes.

Certains adhérents ont reçu la copie d'une mise en demeure de payer que notre coopérative a dû adresser en recommandé à leur syndic.

En effet, lorsqu'un syndic n'honore pas, en temps et heure, les factures de nos fournisseurs de fioul c'est tous les autres copropriétaires qui utilisent le service fioul qui en subissent les conséquences.

Tout simplement parce qu'un fournisseur (à qui nous pouvons commander plus de deux millions de litres dans le mois) doit inéluctablement répercuter les frais de trésorerie dus aux impayés sur son prix de fioul.

C'est pourquoi, nous demandons à toutes nos copropriétés de bien vouloir s'assurer que leurs factures sont

réglées dans les délais, sous peine de se voir refuser une commande au meilleur prix la fois suivante.

4. INDIVIDUALISATION DES CONTRATS D'EAU – NOUS REMPLISSONS VOS DOSSIERS

Vous êtes adhérent collectif à l'ARC et vous souhaiteriez individualiser vos contrats auprès de votre fournisseur d'eau ?

Nous vous proposons de rédiger votre dossier technique d'individualisation avec l'appui d'un organisme agréé par le Syndicat des Eaux d'Ile de France.

Cette prestation comporte les éléments suivants :

- l'étude de faisabilité pour la mise en place de l'abonnement individuel ;
- le diagnostic technique et sanitaire des installations ;
- la fourniture d'une attestation de conformité sanitaire ;
- une étude budgétaire concernant la solution «*individualisation des contrats*» et celle «*individualisation des compteurs*».

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur le contenu de la mission, nous vous invitons à nous contacter aux coordonnées ci-dessous.

compteur@copropriete-services.com

LES PERMANENCES SPÉCIALISÉES GRATUITES DE L'ARC

Rappelons que les adhérents collectifs peuvent bénéficier de permanences gratuites avec des spécialistes.

Une nouvelle permanence - assurée par Pierre FALHUN, expert-comptable - est d'ailleurs assurée tous les jeudis après-midi au siège de l'ARC.

Nous redonnons ci-dessous la liste des permanences (s'inscrire au secrétariat de l'ARC : 01.40.30.12.82) :

- **Architectes** : tous les jeudis après-midi.
- **Ascenseurs** : mercredi matin de la première et troisième semaine de chaque mois.
- **Comptabilité** : jeudi après-midi.

Copropriété-Services (s'inscrire au : 01 40 30 42 82)

- **Chauffage (contrats)** : lundi et vendredi sur rendez-vous.
- **Chauffage (technique) - eau chaude, eau froide** : jeudi sur rendez-vous.



LES DOSSIERS DE LA «ZONE ADHÉRENTS» DU SITE DE L'ARC



Rappelons que les adhérents collectifs ont accès à une «zone adhérents» sur le site Internet.

Nous donnons ci-dessous une liste non exhaustive des dossiers que l'on peut trouver et qui répondent à bien des questions pratiques.

COMMENT FAIRE ?

- Comment réaliser soi-même, gratuitement et sans risque le DUER et sa mise à jour ?
- Mise à jour des règlements de copropriété. Faites vous-même votre devis .
- Le contrat à intéressement ou : comment faire des économies durables de chauffage sans travaux sur le bâti ?
- Comment appliquer des «*pénalités*» en copropriété ou le problème des «*clauses pénales*» ?
- Comment effectuer la publication de son règlement de copropriété à moindres frais ?
- Comment négocier simplement un nouveau contrat d'ascenseur ?
- Comment appréhender aujourd'hui la mise en conformité des règlements de copropriété ?
- Comment utiliser le Chèque Emploi Très Petite Entreprise (CETPE) pour les SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES via le syndic (professionnel ou non) ?
- Comment faire pour supprimer l'astreinte de nuit ?
- Comment savoir si vos serrures d'ascenseurs sont ou non conformes ?
- Comment faire pour accompagner la sécurisation de son ascenseur et négocier un nou-

veau contrat ?

- Quelles sont les nouvelles règles comptables applicables aux copropriété
- Après le jugement, les «*saisies*» ; comment ça marche ?
- Comment faire des économies et installer une téléalarme qui fait office de mini-télé-surveillance ?
- LES HONORAIRES DE SYNDICS.
- Comment faire pour mieux s'y retrouver en matière d'assurance : un lexique pratique et utile.
- Enlèvement d'un véhicule automobile : comment faire en toute légalité ?
- Comment faire pour négocier une bonne formule d'indexation en matière de contrat d'ascenseur ?
- Comment faire pour économiser sur le fioul ?

COMMENT ÇA MARCHE?

La Signature Électronique, comment ça marche ?

Comment récupérer (presque) sans frais les charges de copropriété impayées ?

Impayés de charges ; les intérêts de retard : comment ça marche ?

VOICI LA LISTE DES DERNIERS ARTICLES PUBLIÉS DANS NOTRE RUBRIQUE «ABUS EN VRAC»

- Le beurre et l'argent du beurre ou : les frais de virement en cas de règlement mensuel
- Le questionnaire-type des notaires
- Les gros syndics, les fournisseurs et le maintien des avantages acquis
- Ascenseurs : un témoignage accablant ; une solution lumineuse
- Un «bouton» d'ascenseur à 349 € (2 290 francs)
- L'AFNOR perd le NORD
- Le syndic GERER et l'entrave aux droits des copropriétaires
- TAGERIM et les douze travaux d'Hercule
- Le Particulier Immobilier et les frais de syndic
- Travaux d'ascenseurs : dix fois sur le métier...
- L'AFNOR et les ascensoristes (suite)
- L'eau trop chère ; il est toujours temps d'agir
- Que faire si votre syndic a restreint dans le temps le droit de «poser des questions» à l'ordre du jour d'une assemblée générale ?
- FONCIA - ARC
- ATRIUM pire que GESTRIM-MARABEL
- Abus dans les travaux de désamiantage : questions-réponses
- FONCIA/ARC : quelques mots en attendant
- Des élus qui votent les lois et ne les appliquent pas toujours
- Frais d'archivages : le ministre confirme l'abus
- Label des syndics : nos courriers à la DGCCRF
- DUER : le retour
- Cabinet G.M.G. - HERMABES-SIERE
- Attention ? Recherche sur les termites ; si l'on vous dit : «*la Cour de Cassation...*»
- SERGIC modifie la majorité requise
- Monsieur le Maire abuse (2^{ème} épisode)
- Le faux compte séparé et les banques
- La vieille dame, le syndic et les frais de mutation (2^{ème} épisode)
- Les compagnies d'assurance et les syndics «courtiers»
- FONCIA, la CNEM, la mise en concurrence et l'ARC
- Des «bénévoles» qui, décidément, dérangent
- Publication des règlements de copropriété : là aussi évitez les abus
- Que penser de la nouvelle certification BVQI des agents immobiliers appelée «QSI» (Qualité Services Immobiliers)
- Contrats d'ascenseurs : quand le piège se referme
- Comment obliger un syndic à retirer de votre compte des frais de relance adressée par lettre simple ?
- Comment la Ville de Paris cherche à échapper à l'individualisation des contrats d'eau ?
- Un copropriétaire et son syndic, GESTRIM
- La nouvelle certification des syndics : un véritable «piège à c...opropriétaires»
- URBANIA et le copropriétaire fantôme
- CITYA SGTI et le Conseil syndical
- Analyse d'une panne, ou comment un CONSEIL SYNDICAL avisé limite les abus et les dépenses
- GESTRIM-MARABEL se fait condamner et passe ses frais d'avocat et sa condamnation dans les charges de copropriété

FORMATION A LA COMPTABILITÉ ET A LA MISE AUX NORMES COMPTABLES : *questionnaire à compléter et à renvoyer à l'ARC, si vous êtes intéressé (formation réservée aux adhérents collectifs de l'ARC)*

	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.	☐	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.	☐	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 : 	☐	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.	☐	gratuit
Vos préférences pour les séances de formation (en semaine). - le matin de 9 h à 12 heures : - le soir de 18 h à 21 heures : - indifférent :		
Madame ou Monsieur : Numéro d'adhérent collectif 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 Python - 750210 PARIS. (N.B : ce questionnaire est disponible aussi sur notre site Internet - «zone adhérents» ; vous pouvez nous le retourner par courriel à : unarcasso@claranet.fr		

UNARC

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



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/	Antenne Côte Basque Impasse Grand Pré - Le Parc aux Cèdres Bâtiment les Roses 64200 BIARRITZ Tél./Fax : 05 59 22 33 33	Antenne 65 Chemin de Bagnestou 65400 OUZOUS Tél./Fax : 05 62 97 58 17
Antenne Béarn Résidence l'Avenir 11, rue Georges Clémenceau 64230 BIZANOS Tél./Fax : 05 59 83 73 55	Antenne 31 278, rue Henri Desbals 31300 TOULOUSE Tél./Fax : 05 61 16 57 13	Antenne 16 10, Place Delivertoux - Apt 24 16000 ANGOULEME Tél. : 05 45 37 45 97 Fax : 05 45 37 42 53
U.C.I.M. Rhône-Alpes 82, rue Cuvier - 69006 LYON Tél. : 04 78 24 90 42 Fax : 04 78 24 24 32	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	Antenne de LUNEL 36, rue Gambetta 34400 LUNEL Tél. : 06 86 68 89 32
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-vam@wanadoo.fr	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	ARC - Nord ARC - Littoral ADCLD Maison de l'Environnement BP 21 59941 DUNKERQUE Cedex 2 Tél. : 03 28 61 40 73 E-mail : defense.coproprietaires@wanadoo.fr Site : www.coproprietaires.free.fr
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		
ANGERS Indre et Loire, Maine et Loire, Mayenne 116, rue de Lattre de Tassigny 49000 ANGERS Tél. : 02 41 78 44 27	LE MANS - SARTHE Côte d'Armor, Finistère, Ile et Vilaine 13, Ave du Gal de Gaulle 72000 LE MANS Tél. : 02 43 76 81 04 Tél. : 02 43 23 47 70	NANTES Loire Atlantique, Morbihan, Vendée 109, Ave de la Ferrière 44700 ORVAULT Tél. : 02 40 59 85 62 Tél. : 02 40 69 29 80

INDICES - TAUX LÉGAL

Salaire des gardiens et employés d'immeuble

• Indice INSEE du coût de la construction (ICC) (www.insee.fr code 000863094) 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
2004	1225	1267	1272	1269	1211,00	1227,25	1244,50	1258,25
2005	1270	1276	1278		1269,50	1271,75	0	0

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

Année/Trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2004	659,20	676,90	680,90	683,20
2005	686,90	688,30	691,30	699,40

• Indice du fils cuivre ou alliages (remplace l'indice CF) (<http://indicespro.insee.fr> code PVC12744400000M) 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-TS1) (www.indices.insee.fr code 063021506) pour contrats d'ascenseur

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
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	130,8	131,0	131,1	

• Indice des prix à la production (EBIQ) (<http://indices.insee.fr> code 086769025) 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	102,9	102,8	102,2
2005	102,7	103,3	104,3	104,7	104,3	105,0	105,8	106,3	107,1	107,8	107,2	107,1
2006	108,3											

• 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	116,5	116,2
2006	116,8											

• Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr) application des intérêts de retard

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Taux	4,26 %	4,26 %	3,29 %	2,27 %	2,05 %	2,11 %

• Indice Frais et Services Divers (FSD2 - ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2 via abnt) pour contrats d'ascenseur (72% EBIQ + 20% TCH + 8% ICC)

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2005	101,6	102,3	103,2	103,7	103,4	103,9	104,7	105,2	106,0	106,3	105,7	105,5

(FSD3 - ex Psd D) (43% EBIQ + 47% TCH + 10% ICC)

• Indice Nettoyage PC d'habitation (www.indices.insee.fr code 085058084) pour contrats nettoyage PC

Année/Trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2004	110,6	110,0	113,6	114,0
2005	115,4	115,6	117,5	

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 est 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
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
La comptabilité en copropriété	Monsieur BRAYANT	Jeudi 20 avril
Conseil syndical	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 27 avril
Liquidation judiciaire du syndic	Monsieur JAUNEAU	Jeudi 4 mai
Négociation des contrats d'ascenseurs	Monsieur AUBRY	Jeudi 11 mai
Convention collective des gardiens et employés d'immeuble	Monsieur AMAR	Jeudi 18 mai
Syndic bénévole : ce qu'il ne faut pas faire	Monsieur LETOCART	Jeudi 1 ^{er} juin
Contrôle des comptes	Monsieur AMAR	Jeudi 8 juin
Le recouvrement des charges de copropriété et d'ASL	Monsieur MUGNIERY	Jeudi 15 juin
Nouveau décret comptable (1 ^{ère} partie)	Monsieur FALHUN	Jeudi 22 juin
Rénovation des ascenseurs. Contrôle technique	Monsieur AUBRY	Jeudi 29 juin
Le syndicat secondaire	Madame GUEBLI	Mercredi 5 juillet

(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 : **avril 2006** - ISSN : **1274-1221**

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