

ACTUALITÉ

1 à 3

- VICTOIRE : ou, comment nous avons arraché le «régime comptable simplifié»
- Attention : deux nouveaux abus probables à l'horizon
- Chauffage urbain
- Copropriétés en difficulté : deux nouveaux et vrais outils en place par l'ANAH
- La loi ENL et la copropriété

DROIT ET LÉGISLATION

4 à 12

- Deux nouvelles recommandations de la Commission Nationale Relative à la Copropriété : la convocation aux assemblées générales ; l'ordre du jour
- Honoraires de mutation et frais de recouvrement : ils ont osé
- Les pouvoirs en assemblée générale (2^{ème} partie)
- Attention : syndicat coopératif et certification des comptes
- Feuille de présence et pouvoirs : la Cour de Cassation confirme la position de l'ARC et impose sa communication à tout copropriétaire

GESTION

13 à 23

- Nouveau diagnostic obligatoire pour les peintures au plomb dans les copropriétés : éviter les pièges en 7 points
- DPE et Copropriété
- Votre syndic cherche à vous imposer un expert-comptable ?
- Les syndicats bénévoles et la comptabilité à partir du 1^{er} janvier 2007
- Savoir contrôler les paies des gardiens et employés d'immeuble (4^{ème} partie)
- Les biens vacants sans maître
- Le «régime comptable simplifié» : de quoi s'agit-il précisément en quelques mots ?

TECHNIQUE

24

- «Bilan énergétique» gratuit

La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

25

Vie de l'association

26 à 28

- L'ARC recrute et forme à nouveau «des auditeurs de gestion»
- L'ARC et «portage» dans les copropriétés en difficulté
- Le guide «Gérer soi-même son logement locatif» est sous presse
- Avis de recherche : IBS Immobilier rachète ALPHA-SIGT
- Fermeture annuelle de l'ARC

INDICES

29

FORMATION sur PARIS

30

Sommaire

Édito

Édito



F. CHAMPAVIER

La complexité bureaucratique, dans notre pays, nous avons toujours tendance à en attribuer le mérite à «Bruxelles» ou autre entité lointaine, aveugle, sourde, indifférente.

Pourtant, grâce à l'ARC, nous venons d'échapper à la pire bêtise bureaucratique-politique purement hexagonale qui soit : celle qui aurait consisté à imposer à toutes les copropriétés, même aux toutes petites, une comptabilité applicable à des entreprises de 2 000 personnes et plus !

Et tout cela pour une unique raison : empoisonner à tel point la vie des braves syndics bénévoles, qu'ils soient obligés de faire appel à des syndics professionnels.

Voici donc que nos chers et libéraux syndics, grands amateurs de simplification administrative et pourfendeur des complexités bureaucratiques, ont failli ressusciter Courteline, tout cela pour grappiller quelques «parts de marché», en l'occurrence quelques dizaines de milliers de copropriétés qui vivent très bien sans eux.

Le plus singulier dans cette affaire, c'est que les sénateurs ont largement appuyé les syndics professionnels dans ce sens délirant et que le gouvernement ne s'est décidé à rejoindre le camp de la raison qu'à l'issue d'une mobilisation sans précédent de l'ARC dont nous nous serions bien passés.

Je vous invite donc à lire notre article : «*Comment nous avons arraché le régime comptable simplifié ?*». Ainsi que ceux que nous consacrons à la comptabilité (simplifiée ou non) que nos syndics bé-

névoles vont devoir tenir.

Par contre, nous n'avons pas pu réussir à empêcher les syndics d'obtenir du Parlement un bien singulier «cadeau» (pour eux) : la légalisation des honoraires (de plus en plus astronomiques) concernant les mutations, ceci alors même que la Cour de Cassation avait - le 11 octobre - déclaré ces pratiques illégales. Là encore, je vous renvoie à notre article.

Vous trouverez d'ailleurs un résumé des principales dispositions concernant la copropriété votées dans la loi Engagement National pour le Logement, résumé que je vous invite à lire (nous commentons ces «innovations» sur notre site Internet.

Une autre source de problèmes, en copropriété, ce sont les «*diagnostics*» : nous consacrons divers articles, une fois encore, à ces problèmes : sur les diagnostiqueurs eux-mêmes, mais aussi sur certains nouveaux diagnostics dont on nous apprend à éviter les pièges le C.R.E.P. (mais oui) et le D.P.E (!) ; courez vite découvrir ces nouvelles horreurs.

Entre autres informations pratiques, je signale dans ce nouveau bulletin un article qui vous permet de faire rapidement le bilan énergétique de la dernière saison, mais sortons un petit cadeau pour les adhérents collectifs : un bilan gratuit que nous leur adresserons au vu des consommations qu'ils voudront bien nous fournir.

N'hésitez pas à profiter de l'occasion pour bien préparer la rentrée. Bonnes vacances à tous.

Le Président
Fernand Champavier

FERMETURE ANNUELLE DE L'ARC

L'ARC sera fermée du **vendredi 28 juillet au soir (après la permanence) au lundi 28 août au matin.**

Bonnes vacances quand même....

Fermeture annuelle de l'ARC BOULOGNE :

Vendredi 21 juillet au soir (après la permanence) au lundi 5 septembre au matin.

VICTOIRE *ou, comment nous avons arraché le «régime comptable simplifié»*

Nous venons d'être les acteurs (puis les héros, rassurez-vous) d'une bien étrange bataille dont le récit est intéressant à plusieurs titres :

- il démontre que, face à la raison et au bon sens, les intérêts économiques particuliers certains puissants lobbies arrivent toujours à faire pencher la balance à leurs avantages ;
- il démontre aussi que, même lorsque tout semble perdu, la vigueur d'une réaction purement citoyenne et associative peut encore balayer ces puissants lobbies.

On va voir que ce n'est pas tout à fait sans mal, cependant.

Voici le récit de cette bataille en cinq épisodes :

- 1- un consensus de départ ;
- 2- la «charge» des syndicats ;
- 3- le retour de la raison ;
- 4- le lobby immobilier contre attaque et foudroie la raison ;
- 5- le deuxième retour de la raison «happy end» (musique forte).

1 - UN CONSENSUS DE DÉPART

Lors de la négociation du «*décret comptable applicable à la copropriété*», l'ARC a, très tôt, demandé à ce qu'un régime simplifié soit prévu pour les toutes petites copropriétés.

Bien que le Ministère de la Justice ait refusé cette demande (au prétexte qu'il ne fallait pas créer une copropriété à deux vitesses...), nous avons été rejoints assez vite par le Conseil National de la Comptabilité puis par le Ministère du Logement qui l'un et l'autre avaient admis que le régime simplifié pour les petites copropriétés était une mesure de bon sens. Fin du premier acte.

2 - LA «CHARGE» DES SYNDICATS

Les syndicats professionnels virent rapidement dans cette situation un danger pour eux : si un régime simplifié existait, cela voulait dire que des milliers de petites copropriétés pourraient continuer à se gérer SANS eux. Or des petites copropriétés il y en a de plus en plus et leur gestion est une source appréciable

de revenus pour les syndicats professionnels (peu de problèmes ; complexité nulle ; honoraires maximum).

Les syndicats se mobilisèrent alors et finirent par obtenir un arbitrage du Premier Ministre (Jean-Pierre RAFARIN) en leur faveur. Aïe ! Aïe ! Aïe ! Fin du deuxième acte.

3 - LE RETOUR DE LA RAISON

L'ARC, dont l'une des multiples devises est : «*Tant qu'on n'est pas mort, on est en vie*» ne se laissa pas impressionner et reprit sa tournée des gens responsables. De nombreux députés furent sollicités, pour soumettre des questions aux ministres, tarabustèrent les cabinets ministériels, tant et si bien que nous sommes parvenus à faire voter par la chambre des députés un amendement introduisant dans la loi un régime simplifié pour les toutes petites copropriétés.

Nous pensions - au bout de quatre ans - avoir enfin le droit de nous reposer. C'était sans compter l'acharnement des syndicats professionnels.

4 - LE LOBBY IMMOBILIER CONTRE ATTAQUE ET FOUDROIE LA RAISON

Quelques semaines après le vote courageux de tous nos non moins courageux députés, le Sénat - dont nous dirons pour rester correct et éviter d'aller en prison qu'il fut habilement manœuvré par le lobby immobilier - renversait à nouveau le sens de l'histoire et supprimait les fruits de la lente maturation parlementaire.

Le plus drôle fut que les sénateurs - sans se soucier une seconde de l'avis de l'ARC, organisation représentative de copropriétaires s'il en est - prétendirent avoir pris leur décision dans l'intérêt, même des copropriétaires. O ! Courteline ! Ô Kafka ! Ô vieillesse ennemie.

5 - LE DEUXIÈME RETOUR DE LA RAISON : HAPPY END

La rage nous prit. Allions-nous laisser des intérêts si petits, si catégoriels, empoisonner la vie des centai-

nes de milliers de copropriétaires ? Allions-nous laisser passer cette mesure que chaque atome d'homme libre et raisonnable ne pouvait que rejeter ?

Avec l'énergie du désespoir d'une association dont l'une des devises est : «*Un clou ! un marteau !*» nous lancions toutes nos forces dans un ultime bras de fer avec les autorités et une action de la dernière chance auprès de nos très chers députés, dignes descendants de ceux-là mêmes qui prétendirent ne se laisser impressionner que par la force des baïonnettes, et encore...

Nous ne voulons pas savoir par quelle alchimie la raison revint à nos dirigeants : constatons-le simplement et ne boudons pas notre satisfaction. Le régime simplifié fut adopté par la chambre des députés

en deuxième lecture le 6 juin 2006, avec - semble t-il, cette fois-ci, l'accord du Gouvernement.

Conclusion : que d'énergie, direz-vous pour résoudre un problème qui n'aurait jamais dû en être un.

Et encore, on ne vous a pas tout dit.

➤ En quatre ans nous avons écrit TRENTE-SEPT fois sur ce seul sujet à SIX ministres différents : deux ministres de la Justice (Messieurs PERBEN et CLEMENT) ; deux Ministres du Logement (Messieurs DE ROBIEN et BORLOO) ; deux Premiers Ministres (Messieurs RAFFARIN et VILLEPIN).

➤ En quatre ans nous avons rédigé SEPT mémoires différents sur le sujet, que nous avons adressés :

o deux fois à un millier de parlementaires environ ;

o trois fois aux seuls membres des commissions des affaires économiques du Sénat et de la Chambre des députés (une cinquantaine à chaque fois).

➤ Enfin, il faut ajouter nos courriers aux rapporteurs de diverses lois (rapporteurs au Sénat comme à la Chambre) et responsables logements des différents groupes parlementaires, ainsi qu'à divers députés amis (de tous bords) des copropriétaires, ce qui fait en tout encore plusieurs centaines de courriers.

Ouf ! Heureusement que c'est fini (voir aussi pages 22 et 23).

ATTENTION :

deux nouveaux abus probables à l'horizon

La vie est une longue épreuve d'anticipation. C'est pourquoi si l'on sait à quelle sauce on va être mangé, il y a des chances que l'on échappe à son triste sort. Vous qui avez la chance d'être adhérents à l'ARC, nous vous invitons à lire ce qui suit.

CREP et DPE, deux nouveaux diagnostics ; deux nouvelles tentations.

1- Le CREP c'est le nouveau diagnostic concernant les peintures au plomb ; si votre immeuble est antérieur au 1^{er} janvier 1949, vous allez devoir procéder à un C.R.E.P. (Constat des Risques d'Exposition au Plomb) sur parties communes avant le 12 août 2008.

Gageons, cependant, que les petits loups en tout genre qui ont élu domicile dans nos bergeries se lèchent déjà les babines et se demandent comment anticiper le coup de bambou.

Pour y échapper, c'est simple : il suffit de lire attentivement l'article que nous consacrons au CREP dans ce bulletin même (page 13) : économie probable pour tous les courageux : de 500 à 1 000 €, sans compter les économies sur les travaux concernant le traitement des peintures au plomb.

2- Le DPE, c'est le futur «*Diagnostic de Performance Energétique*» des logements, qui devait être obligatoire pour les «*vendeurs*» dès le 1^{er} juillet 2006 (avant d'être obligatoire en 2007 pour tous les bailleurs...). «*Mais, direz-vous, si ce diagnostic concerne les vendeurs puis les «bailleurs», en quoi concerne-t-il la Copropriété ?*».

Vous le saurez en lisant notre article sur le DPE où, là encore, les courageux seront largement récompensés de leurs efforts (page 14).



LA LOI ENL ET LA COPROPRIÉTÉ

La loi ENL (Engagement National pour le Logement) qui vient d'être votée a introduit diverses dispositions concernant la copropriété.

Ces dispositions ont été introduites soit à la demande de l'ARC (avec ou sans l'appui d'autres

associations), soit à la demande des syndicats, soit à la demande du Gouvernement. Essayons de dresser la liste de ces dispositions. Nous reviendrons de façon détaillée sur toutes ces propositions dans les mois qui viennent.

1- DISPOSITIONS INTRODUITES À LA DEMANDE DE L'ARC

- Instauration (ENFIN) d'un régime comptable simplifié pour les petites copropriétés (moins de 10 lots et 15.000 € de budget de charges). Ouf ! Les petites copropriétés vont pouvoir échapper à l'appétit des syndicats professionnels.

- Report de l'application du plan comptable au 1^{er} janvier 2007.

- Instauration (là aussi, ENFIN) d'une TVA à 5,5 % sur tout ou partie de la facture de chaleur dans les réseaux de chaleur, ce qui concernera les ménages et copropriétaires les plus modestes et les moins pollués de France.

- Instauration, pour les résidences-services, d'une possibilité de suppression ou suspension d'un service très déficitaire par décision judiciaire, ce qui permettra de «sauver» de nombreuses résidences-services

très mal gérées, surtout celles accueillant des personnes âgées.

2- DISPOSITIONS INTRODUITES SUITE AUX DEMANDES DES SYNDICATS

- Les «frais de relance» concernant les impayés de charges et les honoraires pour établissement de «l'état daté» (en cas de vente d'un lot) pourront désormais faire légalement l'objet d'une facturation privée. Ce «cadeau» accordé par le Parlement aux syndicats est un assez mauvais coup porté aux copropriétaires. Nous vous adresserons d'ici quelques jours un article à ce sujet, en montrant les implications...

3- DISPOSITIONS INTRODUITES À LA DEMANDE DU GOUVERNEMENT

- Instauration, lors de la vente d'un logement, d'un diagnostic électrique des installations vieilles de plus

de 15 ans (**N.B.** : un décret est nécessaire pour l'application de cette disposition).

- Instauration d'une disposition abaissant à la majorité de l'article 25 la majorité nécessaire pour voter des travaux «en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens». Là aussi, il est regrettable qu'une telle modification (qui va peut-être entraîner des abus – «sécurité, que de crimes on commet en ton nom») ait été adoptée à la sauvette sans véritable concertation préalable et sans que l'on puisse s'entendre sur la portée de cet article (que recouvre l'expression : «travaux décidés en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ?»).

Voilà. En principe la Commission paritaire Sénat /Chambre des Députés devrait entériner ces sept dispositions. Nous reviendrons vers vous dès que cela sera fait par des commentaires plus précis.

CHAUFFAGE URBAIN

Comme vous le savez, nous avons obtenu - après 10 ans d'action sur ce sujet l'application de la TVA à 5,5 % sur le chauffage urbain.

- 1) La TVA sera égale à 5,5 % sur la partie fixe pour tout le monde.
- 2) La TVA sera à 5,5 %, dans certains cas, aussi sur la chaleur. Pour cela il faudra que le réseau produise de la chaleur au moins à 60 % à partir :
 - de la biomasse ou de la géothermie ou des déchets et d'énergie de récupération.

Malheureusement cette mesure ne sera pas applicable au 1^{er} janvier 2006, comme nous le demandions, mais à partir de la promulgation de la loi.

D'ores et déjà, contactez votre réseau de chauffage urbain ou l'élu local qui s'en occupe pour savoir si vous rentrez bien dans l'un des réseaux visés au point 2). Si oui, cela va entraîner pour vous une baisse de la facture de l'ordre de 14 %. Il faut donc vérifier très vite si vous êtes concernés ou non.

DEUX NOUVELLES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION NATIONALE RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ : *la convocation aux assemblées générales ; l'ordre du jour*

Rappelons que la Commission Nationale Relative à la Copropriété vient de mettre à jour deux recommandations sur les assemblées générales ; une troisième est en cours de refonte et concerne la tenue de l'assemblée et le procès-verbal.

L'ARC, qui est l'un des douze membres titulaires de la Commission, a profité de cette mise à jour pour obtenir que la Commission se prononce sur des problèmes que les adhérents rencontrent souvent.

- 1- La convocation par un syndic «*hors mandat*».
- 2- La convocation par émargement.
- 3- Le problème de la convocation des copropriétaires de lots en indivision.
- 4- L'élaboration de l'ordre du jour avec le conseil syndical.
- 5- La restriction apportée par certains syndicats au droit de poser des questions (par exemple :

plus de questions après un certain délai).

- 6- Le tri effectué par certains syndicats dans les questions posées.
- 7- Le refus de prendre en compte des questions soi-disant arrivées trop tard.
- 8- L'obligation de faire voter les études pour travaux à venir, etc.

Nous vous incitons donc à bien lire ces recommandations.

Rappel : les «*recommandations*» de la Commission sont opposables à vos syndicats, surtout s'ils sont adhérents à la FNAIM, à la CNAB, au SNPI (membres de la commission). Rappelez-le leur.

Les textes des nouvelles recommandations sont disponibles sur notre site Internet avec nos commentaires (nous avons une rubrique spéciale consacrée aux recommandations).

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ : *deux nouveaux et vrais outils mis en place par l'ANAH*

L'ANAH - Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat - vient de mettre en place deux mesures qui devraient contribuer largement à favoriser le redressement des copropriétés en difficulté.

Première mesure : lorsqu'une copropriété est mise sous administration judiciaire suite à son classement en tant que «*copropriété en difficulté*» (article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965), l'administrateur

peut obtenir une subvention de 50 % pour les travaux nécessaires (sur parties ou équipements communs).

Cela fait des années que nous demandions cette mesure et nous en sommes donc très heureux.

Deuxième mesure : lorsqu'un Maire ou un Préfet prend un arrêté concernant soit la remise en état d'un équipement commun de la copropriété (article 18 de la loi du 1^{er} août 2003), soit la sortie d'insalubrité ou

de péril soit encore l'élimination des peintures au plomb, là encore, l'ANAH peut désormais subventionner le syndicat des copropriétaires (via le syndic) à hauteur de 50 % des travaux.

Pour ceux qui sont concernés, nous présentons de façon détaillée ces deux mesures sur notre site Internet (rubrique : «*Dossier du mois de février 2006*»). À consommer sans modération.



HONORAIRES DE MUTATION ET FRAIS DE RECOUVREMENT : ils ont osé

Les Syndics ont réussi un véritable «tour de passe-passe législatif» en faisant adopter par le Sénat le 3 mai 2006 et par l'Assemblée Nationale le 6 juin 2006 un amendement visant à les autoriser à imputer certains de leurs honoraires à des copropriétaires à titre individuel.

En effet, cette nouvelle offensive regrettable des syndics est intervenue alors que la discussion de la loi ENL (Engagement National pour le Logement) touchait presque à sa fin.

Mais c'est surtout sur le plan juridique que cette offensive balaye tous les principes directeurs du droit civil et du droit spécial de la copropriété, non sans conséquences pour les copropriétaires et les copropriétés.

Voici le contenu de ce texte :

I - LES PRINCIPES POSES PAR LE DROIT CIVIL ET LE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

A. La question vue sous l'angle du droit civil

Le contrat de syndic lie deux parties : le Syndicat des copropriétaires (le mandant) et le Syndic (son mandataire).

Or, il existe deux principes fondamentaux dans notre code civil :

- «*Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites*» (article 1134 du code civil).
- «*Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers...*» (article 1165 du code civil).

Ces deux articles consacrent le principe de l'effet relatif du contrat qui interdit qu'un contrat conclu entre deux personnes puisse être opposable à des personnes étrangères à ce dernier. Certains objecteront que le copropriétaire n'est pas un véritable tiers au sens traditionnel du terme puisqu'il reçoit la proposition de contrat de syndic et participe à l'élection de ce dernier en Assemblée générale.

En droit ce faux tiers est appelé «*tiers relatif*» par opposition au «*tiers absolu*».

Il n'en demeure pas moins que pour la Cour de Cassation, cet élément est sans incidence sur le principe d'inopposabilité du contrat de syndic aux copropriétaires pris individuellement.

«*Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 (de la loi du 10 juillet 1965), sont imputables au seul copropriétaire concerné :*

a) Les frais nécessaires exposés par le Syndicat, notamment les frais de mises en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur .

b) Les honoraires du Syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot».

B. La question vue sous l'angle du droit de la copropriété

L'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les frais relatifs à l'administration des parties communes constituent des charges communes générales réparties en fonction des tantièmes de charges communes.

Le droit de la copropriété est beaucoup plus pragmatique : tous les honoraires de Syndic sont à la charge de la collectivité des copropriétaires et répartis en tant que tels. Donc tous les honoraires généraux et particuliers figurant au contrat de Syndic doivent obligatoirement (cet article 10 de la loi de 1965 est d'ordre public) être imputés au prorata des tantièmes. D'où la nécessité pour les copropriétaires d'être vigilant car le Syndic peut être tenté d'intégrer des rémunérations liées à des

prestations étrangères à sa mission légale.

II - LES HONORAIRES CONTESTES PAR LES SYNDICS

A. Les honoraires de mutation

L'action des Syndics a été motivée par un arrêt de la troisième Chambre civile de la Cour de Cassation du 11 octobre 2005 qui sur le fondement de l'article 1165 du code civil a purement et simplement condamné la pratique des Syndics visant à l'imputation aux copropriétaires des frais de mutation.

Certains de nos adhérents ont même eu la surprise de voir figurer récemment dans leur convocation d'assemblée générale des résolutions visant à ratifier l'imputation des honoraires de mutation au vendeur ou à l'acquéreur... Il est clair que la perte de ces honoraires (par ailleurs particulièrement abusifs, exemple 500 € pour une heure maximum de travail) constituait une perte économique considérable.

En pratique, les Syndics prévoient actuellement dans leur contrat des honoraires relatifs à :

1) L'établissement de «l'état daté» adressé par le notaire :

L'état daté relevant des dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967, est le document par le biais duquel le Syndic informe le Notaire de la position comptable du copropriétaire vis-à-vis du Syndicat et vice-versa. Le vocable d'état daté est donc plus réducteur que celui de questionnaire notaire.

Or, en droit strict, les honoraires de rédaction de l'ancien questionnaire incombaient au syndicat. Désormais cet état daté pourra être facturés au vendeur (on négociera néanmoins le prix, comme on le verra), mais à l'exclusion de tout **autre frais**, puis-

que la loi limite ceux-ci au seul état daté (nous insistons volontairement sur ce point).

Ainsi les frais suivants ne pourront PLUS être facturés.

2) La reddition des comptes entre le vendeur et l'acquéreur

Cette prestation n'existe d'ailleurs plus en principe de façon incontestable depuis le décret du 27 mars 2004 qui a institué le nouvel article 6-2 du décret du 17 mars 1967 qui règle les questions relatives à la répartition des provisions et charges entre le vendeur et l'acquéreur en fonction de la date d'exigibilité.

Le Syndic ne peut donc plus en sa qualité de mandataire du Syndicat jouer un rôle d'arbitre entre le vendeur et l'acquéreur. Les honoraires afférents à cette prestation ne doivent donc plus figurer dans un contrat de syndic ; ce qui ne prive pas le Syndic d'informer le vendeur et l'acquéreur dans les documents adressés par le Notaire qu'il peut se charger de cette répartition moyennant honoraires qui seront répartis s'il y a lieu en fonctions de clauses insérées au contrat de vente par le Notaire.

3) L'inscription de l'acquéreur dans le fichier de l'immeuble

Le plus souvent facturés illégalement à l'acquéreur ces frais constituent par essence des charges communes générales et entrent dans la gestion courante de la copropriété puisque l'article 32 du décret du 17 mars 1967 impose au Syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires, sans préciser l'origine du changement.

Ces honoraires entrant dans le forfait général «*gestion courante*» ne doivent pas faire l'objet d'une facturation complémentaire.

4) La tenue du compte «vendeur»

L'ARC s'est érigée à plusieurs reprises contre ces honoraires qui ne trouvent aucune justification légale. En fait, les Syndics tentent de vider progressivement et contractuellement ces comptes en prélevant des honoraires pour un travail fictif.

Fort heureusement ces pratiques commencent à décliner grâce aux interventions de l'ARC.

Ce que les adhérents de l'ARC doivent donc retenir :

- Le nouveau texte a le mérite de présenter une solution opportune sur le plan pratique et de décharger les copropriétaires des frais relatifs à **l'état daté** qui incomberont au vendeur qui prend l'initiative de l'opération. Il faudra néanmoins négocier des honoraires raisonnables (nous reviendrons sur ce sujet rapidement) : 100 € - soit une à deux heures de travail - étant un maximum en la qualité d'un personnel comptable.
- **Les honoraires imputables au vendeur se limitent dorénavant à ceux engagés pour établir l'état daté.** Il faudra être ferme car le nouveau texte de l'article 11 est clair, les Syndics ne peuvent plus prétendre à aucune autre rémunération que l'établissement de l'état daté. Certains tenteront de prétendre que le texte vise les prestations nécessaires à l'établissement de l'état daté et que d'autres prestations sont liées à l'état daté et donc «*facturables*». Ceci constituerait une fraude ; ce qui nous pousse à formuler un constat : les Syndics en voulant à tout prix récupérer des honoraires perdus depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 11 octobre 2005 se sont eux-mêmes pénalisés.

B. Les frais de recouvrement

Les frais de recouvrement sont tra-

ditionnellement visés dans les contrats de Syndics au titre des honoraires particuliers.

Dans le passé, la jurisprudence a refusé aux Syndics la possibilité d'imputer des honoraires particuliers aux copropriétaires débiteurs sur le fondement des articles 1165 du code civil et 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 précités.

Puis survint la loi du 9 juillet 1991 reformant les voies d'exécution qui portait une disposition particulière au sein de son article 32 visant à faire supporter au copropriétaire débiteur **les frais d'actes dont l'accomplissement est prescrit par la loi**.

Or, sur la base de ce texte les tribunaux avaient estimé que les frais de relance et de commandements simples d'huissier (hors l'hypothèse du commandement préalable à la prise d'hypothèque légale) ne constituaient pas des frais d'actes nécessaires puisqu'ils n'étaient pas visés par la loi ou qu'ils n'étaient pas justifiés.

Précisons ces frais :

- **Les frais de relance** : il s'agissait (employons le passé) d'honoraires justifiés par l'envoi de lettres simples de rappel aux copropriétaires qui n'étaient pas à jour de leurs charges et provisions. La loi du 10 juillet 1965 (SRU) et son nouvel article 10-1 semblaient clore le débat sur la question des lettres de relance puisque seuls «*les frais nécessaires exposés par le Syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire*». Les lettres de relance se situant en pratique en amont de la mise en demeure de payer par lettre recommandée AR, elles ne pou-

vaient être prises en compte.

- **Les actes d'huissiers** : le même raisonnement prévalait en ce qui concerne les commandements «*ordinaires*» d'huissiers n'ayant pas plus de valeur que la lettre recommandée de mise en demeure de payer adressée par le Syndic et visée par l'article 10 - 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le nouveau texte adopté par le Sénat et l'Assemblée Nationale mérite que l'on s'y attarde. Ce dernier est d'une qualité médiocre et ambiguë (ces deux caractères ayant peut être été voulu par leurs initiateurs) :

- Que se cache t-il derrière le vocable de «*frais de relance*» ? Nous excluons qu'il puisse s'agir des lettres de relance puisque **le nouveau texte fait toujours référence à la date de la mise en demeure**. Or nous avons vu qu'en pratique, la lettre de relance précède toujours la mise en demeure de payer.
- Les Syndics vont sûrement être tentés de faire passer sous cette qualification les lettres de relance, les honoraires pour constitution de dossier pour remise à l'huissier ou à l'avocat et les honoraires pour suivi de dossier (parfois taxés forfaitairement).
- Il faudra donc exiger - comme le demande la Cour d'Appel de Paris - que ces «*frais de relance*» soient JUSTIFIÉS, ce qui signifie :
 - 1) que le syndic donne le détail, dans son contrat, de ses diligences (ce qu'il fait) ;
 - 2) que les honoraires ne soient pas manifestement abusifs.

(nous reviendrons sur tous ces sujets).

Par ailleurs, ne risque t-on pas de

voir les Syndics s'empresser de mettre en demeure par LRAR les débiteurs pour les «*taxer*» postérieurement par une multitude d'actes inutiles en pratique ?

- Les actes d'huissiers délivrés par l'huissier travaillant «*avec*» le Cabinet de Syndic risquent de se multiplier avec pour finalité l'accroissement de la dette du débiteur et parfois pour conséquence de faire obstacle à tout redressement du copropriétaire (sachant que, de toute façon, ces frais seront d'abord prélevés sur la trésorerie de la copropriété, ce qui fait de ce problème AUCUN un problème collectif).

Conclusion :

En résumé, ce nouveau texte va poser plus de problèmes qu'il ne va en régler. Comment admettre que les copropriétaires en assemblée générale puissent voter au sein du contrat de syndic opposables à 99 % au syndicat des honoraires qui seront imputés à certains d'entre eux.

De surcroît, ne risque t-on pas d'assister à un désintéret de la part de la majorité des copropriétaires lors du vote du contrat de syndic en assemblée générale quant aux honoraires privatifs pour lesquels ils ne s'estimeront pas concernés. Ces derniers risquent d'accepter n'importe quel montant en assemblée générale sans avoir conscience des conséquences de ce vote.

Quoi qu'il en soit, nous resterons sur nos gardes pour rappeler aux Syndics la nature des prestations justifiées qu'ils peuvent facturer et à quel tarif et vous invitons à en faire autant.

Encore une fois nous reviendrons sur ces problèmes très bientôt - tant sur notre site Internet que dans notre bulletin.

LES POUVOIRS EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (2^{ème} partie)



Nous avons rappelé dans notre dernier article (bulletin n°71) l'utilité du mandat qui permet à une personne (mandataire) de voter au nom d'un copropriétaire (son mandant) afin de limiter les effets négatifs de l'absentéisme en assemblée générale, ainsi que

les principales règles s'appliquant en matière de délégation du droit de vote.

Pour clore ce chapitre, nous verrons un dernier principe s'appliquant au mandat, puis aborderons les différentes sortes de représentation et les problèmes qu'elles peuvent poser

I - LE MANDAT EST TOUJOURS SPÉCIAL

1 - Une assemblée, un mandat

Le mandat pour une assemblée ne peut être donné que pour une assemblée déterminée «*et non pour une assemblée postérieure même si elle a le même objet*». C'est le principe posé par la Cour d'Appel de Paris (Cour d'Appel de Paris 23^o chambre 14 janvier 1994).

Le mandat «*permanent*» est donc proscrit. Une conséquence et une observation :

a) Le mandat ne s'envisageant que par rapport aux points portés à l'ordre du jour de la convocation, le mandataire ne pourra voter que sur les questions portées à l'ordre du jour et non sur celles qui auraient été décidées en cours de réunion, alors qu'elles ne figuraient pas à l'ordre du jour de la convocation.

Le mandant pourra donc contester la décision portant sur le point ne figurant pas à la convocation, même si son mandataire avait voté pour.

b) La procuration déroge aux règles du mandat en matière civile.

Le droit commun interdit, en effet, au mandataire de voter une résolution portant sur des actes de disposition, le mandat ne s'appliquant qu'aux actes d'administration.

Néanmoins, le droit de la copropriété n'établissant pas cette distinction, le mandataire pourra voter en lieu et place du mandant quelle que soit l'importance de la décision à prendre.

Le principe étant posé et clarifié, il convient comme de juste d'évoquer une exception illégale au principe du caractère spécial du pouvoir.

2 - Le problème des pouvoirs «permanents» des administrateurs de biens

Bien que l'ARC et la doctrine en critiquent énergiquement le bien-fondé, il existe certains arrêts qui reconnaissent la possibilité dans une circonstance bien précise d'utiliser un pouvoir permanent.

Il s'agit de l'hypothèse où un copropriétaire a confié la gestion locative de son lot à un administrateur de biens, lequel sur ce seul fondement et de façon permanente pourra le représenter valablement aux assemblées successives de copropriétaires. (Cour d'Appel D'Aix en Provence

7 décembre 2000 ; Cour d'Appel de Paris 19^o ch. B 17 mai 2001).

Ces décisions sont regrettables, mais ne font pas jurisprudence dans la mesure où la Cour de Cassation n'a pas tranché.

Elles sont d'ailleurs contraires à une réponse ministérielle du 9/07/2001 qui confirme le caractère spécial du mandat. Cette dernière précise bien que «*le mandat étant exprès, donc donné en considération d'un ordre du jour connu, pour voter sur des questions précises, il est donné pour une assemblée déterminée pas pour des assemblées postérieures...*» (Rep Min n°63684 : JOAN Q 10 septembre 2001, p.5260)

En ignorant la teneur de cette réponse ministérielle, et en reconnaissant au syndic la possibilité de bénéficier d'un pouvoir permanent, les cours d'appel introduisent des incohérences désastreuses, et contreviennent aux dispositions de la loi de 1965.

L'article 22 de la loi du 10 juillet 65 interdit, en effet au syndic de disposer d'un pouvoir. Il est d'ordre public, en clair il est impossible de déroger à la règle posée, par contrat. Admettre que par une conven-

tion contraire (mandat de gestion) le bailleur et le syndic pourraient y déroger, serait remettre en cause un principe de base du droit français.

Par ailleurs, ces arrêts contreviennent à la règle de la spécialisation des pouvoirs.

II - UN MOT SUR LE MANDAT «IMPÉRATIF»

C'est l'hypothèse où un mandant a donné son pouvoir à un mandataire avec des consignes de vote, et où, lors de l'assemblée, ce dernier ne suit pas les consignes données.

Le mandant peut-il contester le vote de son mandataire en invoquant comme cause de nullité l'infidélité de ce dernier ?

La réponse est négative. Le copropriétaire est engagé par les prises de position de son mandataire. (CA PARIS 16 novembre 2000 AJDI 2001, p 36). Le vote émis par ce dernier est valable au regard du droit de la copropriété, le mandant pourra poursuivre le mandataire «*infidèle*» pour faute dans l'exécution de son mandat.

III - MANDATS ET REPRÉSENTATIONS

1 - Les cas de représentation légale

Ils sont au nombre de deux, la délégation du droit de vote entre époux et le problème de la représentation en assemblée générale du copropriétaire «*incapable*» au sens juridique du terme.

a) La représentation entre époux

Hors l'hypothèse du mandat tacite sur laquelle nous reviendrons, les règles de représentation sont conditionnées par le régime matrimonial des biens.

- Le problème de la représenta-

tion entre époux ne se pose pas, si le couple est marié sous le régime de la séparation des biens ou marié sous un régime de communauté et que le bien en copropriété est un bien propre de l'un des époux ; c'est l'époux, propriétaire du lot, qui a accès à l'assemblée et qui vote.

- La question de la représentation se pose si le lot est commun aux deux époux. : depuis, le 1^{er} juillet 1986 (loi du 23 décembre 1985) les deux époux sont placés sur un pied d'égalité quant à la gestion des biens communs. L'un ou l'autre peut représenter le conjoint, par contre toute décision d'aliénation des parties communes ou constitution de droits réels sur celles-ci impliquent l'accord des deux époux. (articles 1421 alinéa 1^{er} et 1424 du Code civil)

b) Le cas d'un copropriétaire frappé d'incapacité

Trois cas peuvent se présenter :

- ***Le cas du mineur non émancipé***

Il devra être représenté par son administrateur légal ou par son tuteur. Ils agiront librement si l'assemblée est appelée à statuer sur les questions d'administration courante relevant de leur compétence.

Par contre ils devront être habilités si les décisions à prendre relèvent des actes de disposition ou de questions d'une gravité particulière visés à l'article 26. L'habilitation pourra recouvrir plusieurs formes : autorisation du juge des tutelles, ou du conseil de famille.

Pour les actes intermédiaires de l'article 25, on estime généralement qu'il n'y a pas lieu à habilitation.

- ***Si la personne est majeure et placée sous la sauvegarde de justice***

Il conserve l'exercice de ses droits (article 491-2 du Code civil) et peut donc participer aux assemblées.

Si au contraire, il est sous tutelle, c'est-à-dire sous une institution permettant de le protéger par voie de représentation - par exemple, un majeur dont les facultés mentales sont gravement altérées -, il convient de suivre les règles applicables à la tutelle des mineurs (article 495 Code civil) et il en résultera que l'assemblée à laquelle cette personne aurait personnellement participé et voté serait nulle de plein droit.

- ***Si le majeur est en curatelle.***

Il est protégé par la loi en raison de déficiences physiques ou psychiques, la présence du curateur est indispensable dès lors que la question portée à l'ordre du jour relève de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, mais par contre, le majeur en curatelle devra avoir été convoqué, et le procès-verbal lui avoir été notifié, à défaut les charges générées par les dépenses votées ne lui sont pas opposables.

L'explication de ce régime à géométrie variable tient au fait que le Code civil instaure pour ce cas particulier un régime d'assistance et non de représentation.

Après les cas de représentation légale, nous nous intéresserons à un mode de mandat consacré par la jurisprudence.

2 - Le cas particulier du mandat tacite

C'est l'exception à la nécessité pour le mandataire de se prévaloir d'un écrit pour prouver la légitimité de sa représentation. (Voir notre article bulletin numéro 71).

Dans cette hypothèse validée dans certaines circonstances par différentes décisions, on considère qu'une procuration écrite n'est pas nécessaire dès lors que l'on peut considérer que la personne qui se présente à l'assemblée générale représente valablement une entité juridique, par exemple un époux qui émarge la feuille de présence en arguant qu'il représente le couple dispose d'un mandat tacite.

Devant le caractère pour le moins spécieux de cette construction juridique, et l'impossibilité pour le président de séance ainsi que les scrutateurs à vérifier le mandat, on limite l'application du mandat tacite aux hypothèses où la loi en permet l'utilisation, à savoir :

- o Le régime de la communauté (Article 1432 du Code civil).
- o Le régime de la séparation de biens (Article 1540 du Code civil).
- o La gestion d'un bien indivis entre les époux (Article 815-3 du Code civil).

Dans tous ces cas, on admettra, que si une personne A exerce au su d'une autre personne B et avec l'accord de cette dernière, la gestion d'un bien indivis ou appartenant en propre à B, la personne A sera sensée avoir reçu un mandat tacite de B.

La règle s'applique pour un co-indivisaire prenant en mains la gestion d'un bien indivis, pour un mari gérant le bien appartenant à sa femme ou, par exemple, pour la femme administrant un bien commun au couple.

Par contre, le mandataire tacite n'a pas un pouvoir absolu de représentation, car les règles civiles en matière de mandat s'appliquent. Le mandat tacite ne peut s'exercer que pour des actes d'administration donc, dans le

cadre du droit de la copropriété qu'à l'égard des décisions simples d'administration courante et de travaux d'entretien prises en assemblée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965), mais pas pour des actes de disposition (une vente de parties communes par exemple).

Enfin, le mandat tacite n'est valable qu'à la condition qu'il y ait accord entre les parties, selon la position de la Cour de Cassation en cas de mandat tacite entre époux, solution étendue à un mandat tacite donné par des co-indivisaires à l'un d'entre eux sur le fondement de l'article 815-3 du Code civil (Cassation 3^{ème} civ 11 octobre 2000 n° 99-10-216 Loyers et cop 2001 comm n° 14).

Il nous reste à aborder la dernière catégorie : et déterminer les règles applicables au pouvoir lorsque plusieurs personnes exercent concurremment des droits de nature identique ou différente sur un même lot de copropriété

3 - Lot en indivision ou grevé d'un usufruit

Pour ces deux cas, le droit de représentation épouse le droit de participation à l'assemblée générale.

S'il existe dans le règlement de copropriété des clauses spécifiques, elles devront être respectées, ainsi une clause d'un règlement de copropriété peut stipuler que *«l'usufruitier sera seul convoqué aux assemblées générales et aura seul le droit d'agir et de voter sauf convention contraire entre lui et le nu-propriétaire dûment notifiée au syndicat»* (Cour de Cassation 3^{ème} Civ 6 décembre 1983 Rev Adm octobre 1984 p 43 obs. Guillot.

À défaut de clause dans le règlement de copropriété, et si les intéressés ne se mettent pas d'accord, la loi impose la nomination d'un mandataire commun. Le syndic de copropriété

est habilité par l'article 61 du décret du 17 mars 1967, à agir en justice afin de faire désigner par le président du tribunal de grande instance ledit mandataire.

Nous incitons les syndics bénévoles à adresser une lettre recommandée avec accusé de réception aux membres des indivisions pour leur demander de désigner un représentant en les informant qu'ils devront - à défaut - agir en justice pour faire désigner ce représentant.

À compter de cette nomination, c'est le mandataire commun et lui seul qui aura qualité pour agir.

Conclusion

En conclusion, nous espérons que cette série d'articles aura permis de clarifier le problème de la délégation de vote, qui s'avère une question plus compliquée qu'il n'y paraît.

Deux problèmes subsistent pourtant pour avoir une lecture claire sur la question du «pouvoir». Il conviendra de les régler à terme, soit par le biais du législateur soit, à défaut, par la Commission Relative à la Copropriété. Il s'agit des points suivants :

- Le cas du mandat permanent reconnu au syndic par un courant jurisprudentiel (n'hésitez pas à nous signaler les abus).
- Le problème du pouvoir donné au gardien dans les assemblées générales : l'ARC a pris sur ce problème a pris des positions claires et avait proposé lors des travaux préparatoires à la loi SRU d'intégrer des dispositions prohibant clairement cette pratique à notre sens illicite. À l'époque, nous n'avions pas été suivis dans notre demande, mais nous remettons sur ce point notre ouvrage sur le métier.

ATTENTION

Syndicat coopératif et certification des comptes

Rappelons d'abord qu'un syndicat coopératif de copropriétaires est un syndicat spécial dont le syndic n'est autre que le président ou la présidente du conseil syndical. Il n'y a donc pas, dans ce cas, de conseil syndical qui «*contrôle*» le syndic.

Rappelons ensuite que - pour cette raison (absence de contrôle) - l'article 42-1 du décret du 17 mars 1967, institué par le décret du 27 mai 2004, prévoit qu'un syndicat coopératif doit :

- soit désigner un copropriétaire NON membre du conseil syndical (et non lié à un membre de ce conseil) pour contrôler les comptes ;
- soit, si le syndicat préfère confier le contrôle

à une personne extérieure à la copropriété, faire appel à un expert-comptable ou commissaire aux comptes.

MAIS CECI NE CONCERNE QUE LES SYNDICATS COOPÉRATIFS. Faites donc bien attention car certains syndics, peu désireux de voir venir chez eux des auditeurs de l'ARC, commencent à faire croire que, dans les syndicats de copropriétaires non coopératifs, il faut désormais faire appel à un expert-comptable. Ce qui est **donc totalement inexact**. Signalez-nous les abus.

MISE À JOUR DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ :

faites vous même votre devis



Une partie des syndicats qui n'avaient pas mis à jour leur règlement de copropriété se disent qu'il serait peut-être judicieux de profiter de la «*prolongation*» de trois ans du délai initial (votée en première lecture au Sénat puis à la Chambre des députés) qui reporte au 13 décembre 2008 la date initiale du 13 décembre 2005, pour réaliser cette mise à jour.

La difficulté reste de procéder à cette mise à jour dans de bonnes conditions financières et d'échapper aux «*coups de bambous*» de quelques officines connues (voir notre abus «*Mise à jour des règlements de copropriété, y'a t-il un juste prix*» sur notre site Internet).

Pour cela il faut une proposition exhaustive à la fois claire, sérieuse, et à un coût raisonnable, y compris en ce qui concerne les honoraires du notaire qui va procéder à la publication du règlement renouvelé.

Nous adresserons sur demande aux adhérents collectifs :

- une proposition détaillée pour les règlements antérieurs à 1965 et une autre pour les règlements postérieurs ;
- une grille tarifaire complète vous permettant d'établir vous-même votre devis.

Vous pouvez aussi trouver ces documents sur notre site Internet, en cliquant sur la page d'accueil, colonne des rubriques à droite («*adaptation des règlements de copropriété*»).

FEUILLE DE PRÉSENCE ET POUVOIRS : la Cour de Cassation confirme la position de l'ARC et impose sa communication à tout copropriétaire !

Rappelons que l'ARC estime que la feuille de présence doit être fournie dans son intégralité à tous les copropriétaires qui en font la demande, et que les syndics n'ont donc aucun droit de fournir une feuille de présence «partielle» (d'où ils auraient supprimé, par exemple, les adresses).

Rappelons aussi que les syndics refusent souvent de satisfaire à cette demande (en particulier, l'ARC n'a pas encore réussi à obtenir du groupe FONCIA le respect de cette disposition de base), en invoquant une raison de confidentialité.

Ceci est bien dommage car, faute d'adresses, il est parfois impossible de contrôler correctement la feuille de présence et les pouvoirs en assemblée.

Nous avons donc fait poser une question ministérielle à ce sujet, mais il se trouve que la Cour de Cassation a été plus rapide et nous apporte une réponse très claire sur ce sujet. L'arrêt est, en effet, sans équivoque : non seulement copie intégrale de la feuille de présence doit être fournie à TOUT copropriétaire qui en fait la demande, mais aussi une copie de TOUS LES POUVOIRS.

Voici l'arrêt :

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 28 février 2006

Cassation

N° de pourvoi : 05-12992

«Vu les articles 14 et 33 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que lors de chaque assemblée générale de copropriétaires, il est tenu une feuille de présence ; que le syndic détient les archives du syndicat et en particulier le registre contenant les procès-verbaux des assemblées générales et les pièces annexes ; qu'il délivre des copies ou extraits certifiés conformes, de ces procès-verbaux ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 décembre 2004) rendu en matière de référé, que les époux X..., propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété sis à Paris 15^{ème}, ayant pour syndic, la société Loiselet père et fils et Daigremont, l'ont assignée en référé pour obtenir la communication de la feuille de présence et des pouvoirs annexés au procès-verbal de l'assemblée générale du 2 juin 2003 ;

Attendu que pour déclarer irrecevable la demande, l'arrêt retient que cette assemblée générale est devenue définitive à l'égard des époux X..., qu'aucun d'eux n'est membre du conseil syndical à qui l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 donne le droit de prendre connaissance et de recevoir communication de toutes les pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété, ainsi que tout document intéressant le syndicat ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic est tenu de délivrer des copies ou des extraits, certifiés conformes, du procès-verbal de l'assemblée générale avec ses annexes, la cour d'appel a violé les textes susvisés».

Condamne, ensemble, le cabinet Loiselet père et fils et Daigremont, ès qualités, et le syndicat des copropriétaires de la résidence, 75015 Paris aux dépens.



NOUVEAU DIAGNOSTIC OBLIGATOIRE POUR LES PEINTURES AU PLOMB DANS LES COPROPRIÉTÉS : éviter les pièges en 7 points

1 - LE PROBLÈME DU PLOMB DANS LES PARTIES COMMUNES

Le véritable problème de la peinture au plomb dans les immeubles concerne surtout les parties privatives, c'est-à-dire dans les logements où des enfants vivent souvent confinés dans des petites pièces. Les poussières de plomb qui sont inhalées peuvent en effet avoir de graves conséquences sur leur santé et provoquer ce que l'on appelle le saturnisme (plomb dans le sang).

Le deuxième problème que posent les peintures au plomb concerne les ouvriers qui interviennent sur des supports (en général les murs) recouverts de peinture au plomb : en effet, si un ouvrier fait une saignée sur un mur dans une cage d'escalier pour poser des câbles, par exemple, il va dégager de la poussière de plomb dont l'inhalation sera dangereuse.

En dehors de ces deux cas et si les peintures ne sont pas dégradées, la peinture au plomb sur parties communes ne représente pas un réel danger.

Cela n'a pas empêché les pouvoirs publics d'imposer à toutes les copropriétés dont la construction est antérieure à 1949 la réalisation de «*diagnostic*» plomb sur les peintures des parties communes, diagnostic appelé C.R.E.P. (Constat de Risque d'Exposition au Plomb).

Nous allons voir précisément comment mettre en œuvre cette nouvelle obligation sans trop de problèmes.

2 - QUELLES SONT LES OBLIGATIONS RÉELLES QUI PÈSENT SUR LES COPROPRIÉTÉS ?

Il est important, comme toujours, de préciser les obligations réelles et non celles «*révées*» par les professionnels.

Les copropriétés n'ont que DEUX obligations.

- a) Faire établir un CREP avant le 12 août 2008.
- b) Faire établir un CREP avant cette date, mais uniquement si elles doivent faire certains travaux.

Précisions ces deux points :

a) Un CREP avant le 12 août 2008

Vous avez jusqu'à cette date pour faire établir le CREP. Notre avis est qu'il n'y a pas de raison de se précipiter, non seulement parce que le danger est quasi inexistant (voir point 1) mais surtout parce qu'il faut attendre quelques mois avant de pouvoir faire jouer la concurrence : actuellement les appareils de contrôle sont coûteux ; dès que le «*marché*» aura décollé, le prix de ceux-ci deviendra beaucoup plus faible ; mieux : les diagnostiqueurs pourront (comme nous venons de l'apprendre) LOUER leur matériel ; ainsi ils ne seront pas obligés d'amortir celui-ci sur un faible nombre de diagnostics.

b) Un CREP en cas de travaux destructifs

Si avant le 12 août 2008 la copropriété engage certains travaux «*destructifs*», elle devra procéder à un CREP.

Mais attention ! cela ne concerne que des travaux d'une certaine ampleur (contrairement à ce que vous diront certainement de braves professionnels). Un arrêté spécial du 25 avril 2006 définit précisément ces travaux ; il n'y a obligation de CREP que si :

- 1- les travaux comportent la création d'ouvertures, la modification, la rénovation, le remplacement d'une huisserie ;
- 2- la surface cumulée des revêtements de mur ou de plafond susceptible d'être altérée représente au moins 20 mètres carrés ;
- 3- les travaux portent sur des plinthes, tuyauteries, radiateurs, rambardes, mains courantes, balustres, limons, crémaillères, marches et contremarches, et si le cumul des longueurs des éléments peints sur lesquels sont prévus les travaux excède 25 mètres linéaires.

Ainsi s'il s'agit simplement de faire un trou ou une saignée dans un mur, pas besoin de CREP (exigez, néanmoins, de l'entreprise qu'elle mette en œuvre des mesures de protection de ses salariés).

3 - LE SYNDIC A-T-IL LE DROIT DE COMMANDER UN CREP SANS DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Non, la date limite est le 12 août 2008 comme on l'a dit, ce qui laisse vingt-six mois au syndic pour procéder à ce diagnostic.

Dès lors il a donc tout le temps de

mettre des diagnostiqueurs en concurrence et de soumettre le choix de celui-ci à l'assemblée générale. Il ressort même de la combinaison de l'article 14-2 de la loi de 1967 et de l'article 44 du décret du 17 mars qu'une telle dépense doit être votée «à part» et ne peut être intégrée dans le budget prévisionnel.

4 - COMMENT FAIRE SI LE SYNDIC A COMMANDÉ UN CREP SANS VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

C'est simple. Il suffira de refuser la dépense lors de l'approbation des comptes.

Mieux : nous vous conseillons d'écrire tout de suite à votre syndic (surtout si vous êtes président (e) d'un conseil syndical) pour lui signaler qu'au cas où il «*oublierait*» de faire voter l'assemblée générale sur ce point, vous seriez obligé d'appeler l'assemblée générale à refuser la dépense. Ainsi, il ne pourra pas dire qu'il n'était pas averti.

5 - LE SYNDIC A-T-IL DROIT DE FAIRE APPEL À UNE FILIALE (ou à une société où lui-même, sa parentèle, ses salariés sont

intéressés) SANS OBTENIR L'AUTORISATION SPÉCIALE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Non, le syndic est obligé de faire voter de façon spéciale (c'est-à-dire de mettre au vote de l'assemblée générale une résolution spéciale) tout contrat qui serait signé avec une filiale ou une société dans laquelle il a des intérêts, ce qui découle de l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

N.B : c'est le cas, par exemple pour FONCIA et sa filiale, la CNEM.

S'il se dispense de cette obligation, l'assemblée générale pourra purement et simplement refuser la dépense correspondante.

6 - ATTENTION AUX DIAGNOSTIQUEURS

On va sans doute assister à deux types d'abus :

- La pratique de prix très élevés (les machines de détection du taux de plomb coûtent encore très cher) ;
- des diagnostiqueurs qui vont dans certains cas inciter à faire des travaux coûteux en jouant éventuellement sur le danger pour la santé et le risque (judiciaire, bien sûr) encouru par la copropriété.

C'est pourquoi il faudra rechercher des diagnostiqueurs de «*confiance*» plus proches de l'intérêt des copropriétaires que de celui des syndicats (suivez notre regard) ou des sociétés de peinture...

Au fait, avez-vous lu sur notre site Internet notre article intitulé : «*Le temps des cerises (sur le gâteau) ou : les ristournes chez les syndicats : le retour ?*». Vous y apprendrez comment - en matière de diagnostic immobilier - un journal professionnel montre que la «*ristourne*» est devenue une seconde nature chez les agents immobiliers et syndicats. Sans doute serez-vous plus prudent ensuite.

7 - À QUI FAIRE APPEL POUR ÉVITER LA MAUVAISE SURPRISE ?

Pour nous il n'y a qu'une seule solution : vous adressez - si vous êtes adhérent collectif à l'ARC - à l'un des diagnostiqueurs référencés par notre coopérative et qui doit garantir aux adhérents de l'ARC non seulement un prix correct mais une loyauté parfaite.

Si vous n'êtes pas adhérent collectif à l'ARC, ma foi, tant pis pour vous.

DPE et Copropriété

En principe, le Diagnostic de Performance Énergétique ne concernera pas les copropriétés, mais uniquement les copropriétaires (ceux qui vendent ou louent leur logement).

NÉANMOINS, les textes ont prévu que, dans les copropriétés avec production collective de chauffage et d'eau chaude, le syndic devra fournir au diagnostiqueur les consommations des trois dernières années.

On imagine que, pour ce service, certains syndicats vont tenter de facturer leur «*recherche*», surtout s'ils n'étaient pas syndicats trois ans plus tôt. Soyez donc attentifs.

On suivra ce point avec d'autant plus d'attention que nous pensons que le diagnostic qui résulte de la fourniture de ces éléments (où tout est mélangé - chauffage ; eau chaude - et où il n'y a pas de pondération par DJU) n'a pas beaucoup d'intérêt.

Nous en reparlerons, naturellement, dès que possible.

VOTRE SYNDIC CHERCHE À VOUS IMPOSER UN EXPERT-COMPTABLE ?

Oui, certains syndicats, nous l'avons dit, tiennent le discours suivant : «*Vous voulez faire contrôler vos comptes ? Je n'y vois aucun inconvénient, mais j'exige que vous passiez par un expert-comptable ; ce sont les seuls gens vraiment sérieux*».

Ainsi ces syndicats font d'une pierre **trois** coups :

a) ils échappent aux contrôleurs de l'ARC ;

b) ils font engager des frais importants à la copropriété, ce qui peut avoir pour effet de discrediter le conseil syndical ou de dissuader les copropriétaires d'y revenir ;

c) ils sont à peu près sûrs que les experts en question ne vont pas trouver grand-chose, non pas que ces experts soient incompetents, mais parce que les problèmes de copropriété ne sont pas de leur compétence.

Ça vous étonne ? Sachez que l'expert-comptable ne connaît ni le droit de la copropriété, ni la réglementation sur les prix ; par ailleurs il n'a ni envie de vérifier, par exemple, que les honoraires particuliers du syndic sont bien prévus dans son contrat, ni envie de contrôler les consommations d'eau et leur cohérence, ni envie de vérifier que les payes des gardiens sont bien conformes à la convention collective, etc.

En fait, les experts-comptables se limitent souvent aux seuls aspects «*comptables*», ce qui fait qu'ils «*certifient*» les comptes et que le syndic peut, ensuite, faire état de cette «*certification*» pour attester de sa bonne gestion. Misère !

Il n'est pas toujours facile, cependant, d'échapper à l'offensive des syndicats. C'est pourquoi, si le vôtre réussit malgré tout à faire voter à l'assemblée générale une résolution du type : «*Mandat donné au Con-*

seil syndical pour faire appel à un expert-comptable», rappelez-vous que l'ARC dispose désormais d'une réponse à ce problème puisque nous avons contribué à la création d'une véritable société d'expertise comptable qui est d'abord au service des adhérents, la Société ECO (ECO, comme Expertise Comptable, précisément).

N'hésitez pas à nous consulter sur ce point, et rappelez-vous que cette société reçoit gratuitement sur rendez-vous (tous les jeudis après-midi à l'ARC) les adhérents collectifs de l'ARC.

ATTENTION : on nous signale DEUX abus de syndic :

1) Certains syndicats pour éviter les contrôleurs de l'ARC font croire que leurs comptes doivent désormais être «*certifiés*» (au frais des copropriétés) par

un commissaire aux comptes. C'est entièrement FAUX. Cette disposition ne concerne QUE les syndicats coopératifs et uniquement si le syndicat décide de faire contrôler ses comptes par une personne extérieure à la copropriété, ce qui n'est pas une obligation (article section V - sur les syndicats coopératifs - article 42-1 du décret du 17 mars 1967). Ne vous laissez pas impressionner (voir aussi page 11).

2) Certains syndicats incluent désormais dans leur contrat (une ligne cachée en prestation particulière : «*Certification des comptes par un expert-comptable : 2 000 €*»). Faites supprimer cette disposition et refusez de payer si le syndic fait procéder à cette certification (NON OBLIGATOIRE) sans un vote spécifique d'assemblée générale.

**NOUVELLE ÉDITION REVUE,
CORRIGÉE, AMÉLIORÉE DU GUIDE :**
«Le règlement de Copropriété en 200 questions»

LES SYNDICS BÉNÉVOLES ET LA COMPTABILITÉ À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2007

La date d'application du décret comptable a donc été repoussée. Celui-ci s'appliquera aux exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2007. Rappelons ici quelques aspects pratiques concernant la mise en place de cette comptabilité.

1 - QUAND COMMENCER ?

Si votre exercice commence le 1^{er} janvier de chaque année, vous devrez appliquer les nouvelles dispositions à partir du 1^{er} janvier 2007. Mais si votre exercice va du 1^{er} octobre au 30 septembre, vous n'aurez à vous mettre aux nouvelles dispositions qu'à partir d'octobre 2007.

2 - COMPTABILITÉ SIMPLIFIÉE OU PAS ?

Si votre copropriété a moins de 10 lots «*principaux*» (logements, bureaux, commerces) ET si la moyenne des trois derniers budgets a été inférieure à 15.000 €, vous pouvez vous dispenser d'une comptabilité en partie double et vous contenter de constater les engagements en fin d'exercice. Nous expliquons ici même ce que cela signifie.

3 - SI VOUS N'ÊTES PAS CONCERNÉ PAR LA «COMPTABILITÉ SIMPLIFIÉE»

Oui, si - par malheur pour vous - vous n'êtes pas concerné par la comptabilité simplifiée, rappelez-vous que vous disposez de DEUX solutions :

a) La première solution ou la solution des «paresseux» :

Vous continuez à faire comme avant (comptabilité de trésorerie) et nous vous fournissons les documents comptables aux normes moyennant un contrat bon marché.

b) La deuxième solution ou la solution des «courageux»

Vous vous procurez un logiciel de gestion et mettez en place - y compris avec notre aide - une comptabilité conforme.

lité conforme.

Demandez à Emile HAGÉGE de Copropriété-Services de vous fournir plus de détails sur l'une ou l'autre de ces solutions.

4 - VOUS INITIEZ AU DÉCRET COMPTABLE

Quoi qu'il en soit, rappelez-vous qu'il vous faut - comme tout copropriétaire - vous initiez aux subtilités du décret comptable.

Avez-vous - pour cela - lu le guide indispensable intitulé : «*Copropriété : la comptabilité pour tous ?*». Si oui, c'est bien, mais relisez-le encore une fois ; sinon, c'est très mal : commandez-le sans tarder et remettez sur le métier !

QUELQUES CONSEILS AUX COPROPRIÉTAIRES ADHÉRENTS DE L'ARC AU SUJET DES ASCENSEURS

Si vous avez un ascenseur neuf avec des pylônes en verre, n'oubliez pas dans votre contrat de maintenance de prévoir le nettoyage des pylônes au moins une fois par an, ceci dès l'appel d'offres.

Souvent le maître d'œuvre oublie ce détail...

Autre conseil : dans le cahier des charges, n'oubliez pas de bien faire mentionner le type d'armoire de commande proposée avec obligation d'accès à la concurrence. Nous reviendrons sur ce sujet concernant le «*verrouillage*» systématique de leur matériel par les grands ascensoristes, y compris dans les rénovations ou mises en conformité («*verrouillage*» signifie que seul l'installateur peut réparer et dépanner le matériel, ce qui empêche de confier la maintenance à une autre société...).

Enfin, demandez toujours un jeu des plans et des documents de réception de l'appareil pour le conseil syndical car, lors des changements de syndic, nous observons que l'on ne retrouve pas grand-chose.

SAVOIR CONTRÔLER LES PAIES DES GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLE (4^{ème} partie)



VII - COMMENT SONT ÉTABLIES LES RÉMUNÉRATIONS DES EMPLOYÉS D'IMMEUBLE CATÉGORIE A

Nous continuons notre série d'articles sur le contrôle de la paie des gardiens et employés d'immeuble. Nous allons, dans l'article qui suit, étudier la paie des employés d'immeubles et rentrer ans les subtilités des 35 heures, subtilités qui échappent à de nombreux syndicats (on le comprend, d'ailleurs...).

Les rémunérations des employés

d'immeuble de catégorie A sont constituées de

- salaire de base conventionnel
- prime d'ancienneté (à partir de 3 ans de présence)
- salaire complémentaire conventionnel

Cette rémunération conventionnelle est complétée par divers éléments obligatoires ou non :

- salaire complémentaire contractuel
- heures supplémentaires
- primes exceptionnelles
- 13^{ème} mois

1- Comment sont établis les salai-

res de base ?

Le salaire de base d'un employé d'immeuble est calculé en fonction :

- de la valeur du point (négociée chaque année, par la Commission Mixte Paritaire)
 - du coefficient hiérarchique ;
 - du nombre d'heures
- a) Le coefficient hiérarchique est déterminé par la convention collective, en fonction des qualifications requises pour l'exécution du travail comme on l'a vu dans un précédent bulletin :

Niveau	Coefficient	Intitulé du poste repère	Exemples
I	235	Employé d'immeuble	Femme de ménage
II	255	Employé d'immeuble spécialisé	Employé(e) pouvant assurer des tâches administratives ou techniques simples et limitées
III	275	Employé d'immeuble qualifié	Employé(e) assurant le fonctionnement des installations normales de l'immeuble. Organise et surveille le travail d'un ou plusieurs autres employés.
IV	340	Chef d'équipe	Coordonne l'activité de salariés appartenant à l'immeuble ou extérieurs à l'immeuble
V	395	Agent de maîtrise	Coordonne l'activité d'au moins 10 salariés de l'immeuble. N'exécute qu'accessoirement et seulement en cas d'urgence, des travaux d'entretien.
VI	410	Agent principal de gérance (agent de maîtrise)	D° ci-dessus mais niveau minimum bac+2

b) Le nombre d'heures est fixé par le contrat qui doit préciser l'horaire légal (maximum 35 heures par semaine) et la possibilité d'effectuer des heures complémentaires ou supplémentaires selon le nombre d'heures de base.

Pour obtenir le salaire de base on multiplie le coefficient hiérarchique :

- par la valeur du point ;
- par le nombre d'heures de base ;
- le tout divisé par 169 heures (horaire sur lequel est établi la grille conventionnelle)

Exemple :

- coefficient 235 (femme de ménage) ;
- valeur du point : 3,61 € ;
- 80 heures de travail par mois :

$$235 \times 3,61 \text{ €} \times 80 = 401,58 \text{ €/mois}$$

169

(Nous expliquons plus loin pourquoi on prend encore en considération une base de 169 heures, correspondant à 39 heures par semaine).

2 - Les salaires complémentaires

Pour mémoire :

a) Salaires complémentaires conventionnel

Comme pour les gardiens, en plus du salaire de base, les partenaires de la commission mixte paritaire (dont l'ARC fait partie) négocient un sa-

laire 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	Employé d'immeuble spécialisé	451,52 €
III	275	Employé d'immeuble qualifié	384,32 €
IV	340	Chef d'équipe	197,00 €
V	395	Agent de maîtrise	177,00 €
VI	410	Agent principal de gérance (agent de maîtrise)	177,00 €

b) Salaire complémentaire contractuel

Des employés d'immeuble 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.

Attention cependant :

- 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, Un syndic qui le ferait sans autorisation pourrait être désavoué par l'Assemblée Générale (même chose si la décision émane du Conseil

syndical), et être contraint à prendre en charge ce sur-salaire.

- 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 employé d'immeuble, vous lui ayez voté un salaire complémentaire contractuel de 500 € ; il arrive souvent qu'en cas de remplacement, les syndic 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 - Trente cinq ou trente neuf heures : les salaires au 1^{er} juillet 2005

Les salaires des gardiens et employés d'immeuble après l'augmentation du SMIC au 1^{er} juillet 2005 :

ATTENTION, certains tableaux fournis par des organisations syndicales de salariés prêtent à confusion

PRÉAMBULE

Depuis la loi sur les 35 heures, à peu près plus personne ne comprend la façon dont doivent être fixés les

salaires des gardiens et employés d'immeuble. Les syndicats, les copropriétaires mais également les syndicats de salariés éprouvent de grandes difficultés.

Pour essayer d'y voir clair il faut tenter de comprendre comment s'appliquent les 35 heures dans cette branche et comment il faut calculer le SMIC de référence. Voyons cela.

A - Les 35 heures et la branche

A-1 - Sans rentrer dans le détail de la loi sur les 35 heures disons ceci :

a) Depuis le 1^{er} janvier 2002, la durée légale du travail est de 35 heures par semaine pour les entreprises de 20 salariés et moins. La durée légale du travail ne correspond pas obligatoirement à la durée effective du travail mais elle détermine le point de départ pour le calcul des heures supplémentaires. Rappelons au passage qu'il existe des durées maximales au-delà desquelles aucun travail effectif ne peut être demandé. Ces durées maximales de travail s'imposent également au salarié qui cumule plusieurs emplois.

Sauf dérogation, les durées maximales de travail sont fixées à :

- 10 heures par jour ;
- 48 heures par semaine ;
- 44 heures en moyenne sur une période de 12 semaines consécutives.

b) Une entreprise (donc un syndicat de copropriétaires) PEUT demander à un salarié de travailler davantage, par exemple 39 heures par semaine.

c) Dans ce cas, les 4 heures supplémentaires hebdomadaires sont rémunérées dans les entreprises de moins de 20 salariés (cas des copropriétés) - avec simplement une majoration de 10 % (nous disons «*simplement*» car il n'y a pas - en plus des 10 % - de repos compensateur).

d) Selon la date d'embauche des salariés, il existait plusieurs possibilités :

Les salariés embauchés avant le 1^{er} janvier 2002 (date d'application des 35 heures pour les entreprises de moins de 20 salariés) avaient le choix entre :

- soit demander à travailler 35 heures par semaine avec maintien de la rémunération acquise au 31/12/2001.
- soit continuer à travailler 39 heures avec maintien de la rémunération acquise au 31/12/2001 et paiement des heures supplémentaires comprises de la 36^e et la 39^e heure incluse.

Les salariés embauchés depuis le 1^{er} janvier 2002, peuvent travailler 35 heures par semaine payées 35, les éventuelles heures supplémentaires étant rémunérées avec une majoration de 10 % de la 36^e heure à la 39^e heure.

Rappelons les taux de majoration pour heures supplémentaires (applicables dans les entreprises de 20 salariés et moins) :

- 10 % (jusqu'au 31/12/2008) de la 36^e heure à la 39^e heure incluse
- 25% de la 40^e heure à la 43^e heure incluse
- 50 % pour les heures suivantes.

A noter que, dans la réalité, la plupart des syndicats ont accepté de ramener le nombre d'heures à 35 tout en continuant à payer 39 heures.

A-2 - Autre point important

Les salaires négociés par la Commission Paritaire et qui sont publiés par les journaux syndicaux ou associatifs sont toujours des salaires pour 169 heures.

Beaucoup de personnes croient - puisque la durée légale est de 35 heures - que ces salaires sont

fixés pour des personnes qui travaillent 35 heures par semaine (ou encore 151,67 heures par mois).

Mais ce n'est pas exact. La grille salariale de la Convention Collective pour un temps plein **correspond bien à une rémunération pour 169 heures**, mais hors majoration pour heures supplémentaires.

A-3 - Plusieurs situations sont possibles

a) Si l'employé était en place avant le 1^{er} janvier 2002 et effectuait 39 heures par semaine, on devait, au 1^{er} janvier 2002, le passer à 35 heures par semaine et lui établir une rémunération conventionnelle calculée sur la base de 35 heures par semaine et lui verser un salaire complémentaire contractuel lui permettant d'obtenir le maintien de la rémunération contractuelle acquise au 31/12/2001.

Pour le cas où il lui était demandé de continuer à travailler 39 heures par semaine, on devait, en plus de la rémunération contractuelle lui payer des heures supplémentaires avec une majoration de 10 %.

b) Si un employé était à temps partiel, rien ne changeait pour lui.

c) Si un employé était embauché après le 1^{er} janvier 2002, à 35 heures par semaine (nouvel horaire légal), sa rémunération était calculée sur la base de 151,67 heures par mois.

B - Quelle est l'incidence de l'augmentation du SMIC au 1^{er} juillet 2005 ?

a) Au 01/07/2005, le SMIC horaire a été revalorisé de 5,50 % par rapport à sa valeur au 01/07/2004 passant de 7,61 € à 8,03 € de l'heure.

b) Or, il faut savoir que les salaires

bruts contractuels versés (hors prime d'ancienneté) peuvent devenir inférieurs au SMIC, et, dans ce cas ils doivent être amenés au niveau du SMIC.

pour des temps de travail de 169 heures intégrant la majoration de 10 % sur les heures situées au-dessus des 35 heures par semaine, soit 17,33 heures par mois.

que les tableaux fournis par certains journaux professionnels (l'Echo des Concierges) ne sont pas les bons et qu'il faut leur substituer un autre tableau pour le calcul exact des paies à partir de fin juillet.

c) Là encore, certaines organisations établissent des calculs

Si on a compris cela, on comprend

Au lieu de faire un tableau pour 169 heures qui induit une proratisation inexacte pour ceux qui travaillent 157,67 heures et moins, nous donnons le tableau pour 157,67 heures par mois puis donnons les chiffres, pour ceux qui étaient en place avant le 1er janvier 2002 et sont payés 39 heures par semaine pour 35 heures faites ;

Rémunération pour 151,67 heures au 01/07/2005					
Coefficients	Salaire de base conv. (1)	Salaire complémentaire conventionnel (2)	Total (3)	Maintien rémunération base 12/2001 (complément contractuel) (4)	Total applicable en 07/05 (5)
235	761,35	456,56	1 217,91	0,00	1 217,91
255	826,15	391,76	1 217,91	0,00	1 217,91
275	890,95	326,96	1 217,91	0,00	1 217,91
340	1 101,53	158,85	1 260,38	110,63	1 371,01
395	1 279,72	158,85	1 438,57	124,26	1 562,83
410	1 328,32	158,85	1 487,17	128,85	1 616,02
Colonnes 1- 2- 3 : Applicables pour tous salariés de catégorie «A» embauchés depuis le 01/01/02 pour 35 heures par semaine (à proratiser si horaire inférieur)					
Colonnes 4 et 5 : Applicables pour tous les salariés de catégorie «A» embauchés avant le 01/01/02 et travaillant à temps complet pour 35 heures par semaine (payées 39).					

Rémunération pour 151,67 heures au 01/07/2006 ⁽¹⁾					
Coefficients	Salaire de base conv. (1)	Salaire complémentaire conventionnel (2)	Total (3)	Maintien rémunération base 12/2001 (complément contractuel) (4)	Total applicable en 01/06 (5)
235	761,35	456,56	1 217,91	0,00	1 217,91
255	826,15	405,22	1 231,37	0,00	1 231,37
275	890,95	344,91	1 235,86	0,00	1 235,86
340	1 101,53	176,80	1 278,33	92,68	1 371,01
395	1 279,72	158,85	1 438,57	124,26	1 562,83
410	1 328,32	158,85	1 487,17	128,85	1 616,02
Colonnes 1- 2- 3 : Applicables pour tous salariés de catégorie «A» embauchés depuis le 01/01/02 pour 35 heures par semaine (à proratiser si horaire inférieur)					
Colonnes 4 et 5 : Applicables pour tous les salariés de catégorie «A» embauchés avant le 01/01/02 et travaillant à temps complet pour 35 heures par semaine (payées 39).					

(1) : au moment de l'impression de ce bulletin, le taux d'augmentation du SMIC au 01/06/2006 n'est pas encore connu.

4 - Le problème du nombre d'heures «surévaluées»

L'un des gros problèmes que l'on rencontre avec les postes d'employés d'immeuble est le suivant : certains syndicats cherchent à payer plus les employés d'immeuble, soit pour s'assurer d'un meilleur service (!),

soit pour s'assurer la paix (!!!) ; mais comme ils ne peuvent (sans accord de l'assemblée générale) payer l'heure à un taux supérieur à celui prévu par la convention collective, ils majorent le nombre d'heures !

Et voilà pourquoi Madame X ou Monsieur Y est payé 20 heures par

N.B : pour ceux qui travaillent effectivement plus de 35 heures par semaine, rappelons qu'il faut rajouter 10 % pour les heures supplémentaires (jusqu'à la 39^e heure).

semaine pour un ensemble de tâches représentant au maximum 10 heures.

Face à une telle situation, il n'y a pas grand-chose à faire. On peut :

- a) soit demander au salarié d'accomplir le nombre d'heures «contractuel» ;
- b) soit lui proposer de revoir le contrat ;
- c) soit attendre qu'il parte pour refaire un contrat sur des bases normales.

L'assemblée, n'a en principe (article 31 du décret du 17 mars 1967) que la possibilité de fixer le nombre et la catégorie des employés. Elle peut cependant, par une question qu'elle inscrit à l'ordre du jour, via le conseil syndical, décider d'un nombre d'heures maximum par mois,

5 - Primes non conventionnelles et non contractuelles

On a vu qu'il y avait des primes prévues par la convention (primes conventionnelles) ou qui peuvent être prévues dans le contrat (primes

contractuelles). À côté de cela il peut y avoir des primes «exceptionnelles».

Certains syndicats sont très friands de ce genre de largesses (un peu moins, il est vrai, depuis quelques années suite à nos interventions multiples sur ce sujet).

Or, il faut savoir que ni le syndic, ni le conseil syndical ne peuvent décider de ces primes exceptionnelles et que seule l'assemblée générale a le pouvoir de les accorder (ou non), le syndic ayant seulement la possibilité de «proposer cette prime».

LES BIENS VACANTS SANS MAÎTRE

Succession non réclamée ou vacante, bien sans maître : une nouvelle association vient en aide aux copropriétés !

Une copropriété peut se retrouver au fil du temps et du fait de changements successifs de syndicats, dans l'ignorance totale de ce qu'il est advenu d'un propriétaire, lorsque les lieux ne sont plus occupés, et que le syndic ne dispose d'aucune information quant à une nouvelle domiciliation, ni ne sait si la personne est toujours en vie ou est décédée ; dans ce dernier cas, il peut être difficile de connaître le notaire chargé de traiter de la succession et donc de retrouver les héritiers redevables du paiement des charges et seuls destinataires, en principe des convocations pour les assemblées générales.

L'enjeu concerne aussi bien des lots dits secondaires, comme une cave, un parking, une chambre de bonne, que des lots principaux, comme un appartement, un local commercial

À côté de ces lots dits en déshérence ou sans maître, figurant sous le qualificatif de «successions vacantes», il existe également le problème des parts de SCI d'attribution (Société Civile Immobilière), lorsque certains associés n'ont pas exercé leur droit de retrait ou ont perdu leur titre.

C'est donc pour apporter des solutions dans la recherche des personnes disparues, que des cadres retraités de la Direction Générale des Impôts viennent de créer il y a quelques mois l'AFDEC-PREF (l'Association Française des Enquêteurs Constatants) et qu'ils nous ont proposé leurs services. Cette association présente pour nous deux avantages considérables :

- ses membres ont tous travaillé pendant trente à quarante ans dans les services des Impôts...
- il s'agit d'une véritable association dont les

membres sont motivés uniquement pour mettre leur expérience au service du traitement de ces problèmes.

C'est le syndic, qui au titre de son pouvoir d'autonomie a recours aux services de l'AFDEC, lorsqu'il est à la recherche du titulaire du lot considéré en déshérence.

L'enquêteur, qui intervient en son nom propre, dispose alors d'un mandat dont la mission consiste :

- à rechercher ou à faire rechercher dans tous documents détenus par les différentes administrations, tant fiscales, que de l'état civil, ... ; l'état de vie, le domicile ou la résidence, l'absence ou présomption d'absence ou la non présence de celui-ci ou son placement sous un régime de protection ;
- à obtenir copie ou extraction de ces documents ou données ;
- à délivrer, en cas de vaines recherches, un certificat dans les formes de l'article 202 du NCPC (Nouveau Code de Procédure Civile).

Le coût de cette prestation est forfaitaire et d'un montant relativement modique. À cet effet nous tenons à disposition de tous nos adhérents collectifs, le modèle de mandat ainsi que la liste des enquêteurs intervenant sur l'ensemble du territoire. Ces informations sont également accessibles dans la zone «adhérents» de notre site internet.

Rappelons, pour ceux qui sont concernés que nous avons déjà abordé le sujet, au travers de plusieurs articles sur notre site Internet, (rubrique ACTIONS : 17 septembre 2003 successions gérées par la DNID), (moteur de recherche ; succession non réclamée).

LE «RÉGIME COMPTABLE SIMPLIFIÉ» : de quoi s'agit-il précisément en quelques mots ?

L'article 19 B de la Loi Engagement National pour le Logement, non encore promulguée au jour où nous écrivons ces lignes (article arraché à grand-peine par l'ARC au Parlement, voir ici même page 00) prévoit les dispositions suivantes :

«*Toutefois, un syndicat comportant moins de 10 lots à usage de logements, de bureaux ou de*

commerces dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 € n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.».

Nous allons examiner concrètement ce que cela apporte comme souplesse.

1 - LA DISPENSE D'UNE COMPTABILITÉ D'ENGAGEMENT

Si vous avez lu notre guide «*Copropriété : la comptabilité pour tous*» (ce qu'il est indispensable de faire, même si vous n'êtes pas concerné par le régime simplifié), vous savez ce qu'est une comptabilité d'engagement.

Rappelons qu'il s'agit d'une comptabilité dans laquelle on commence à enregistrer les événements comptables dès l'engagement des dépenses (**exemple** : la commande d'une prestation ou la réception d'une facture) et non lors du paiement effectif de cette dépense, ce que l'on relève alors d'une simple comptabilité de trésorerie.

Exemple concernant l'eau :

- o Dans le cas d'une comptabilité d'engagement, je vais inscrire dans ma comptabilité l'événement : «*réception de la facture pour 2 000 €*».
- o Puis, lorsque je vais payer la facture, je comptabiliserai l'événement : «*paiement de la facture*».

L'intérêt de ce système, c'est de maîtriser - par la comptabilité - sa

situation financière réelle et de connaître ses dettes éventuelles.

Dans le cadre d'une comptabilité de trésorerie, je vais me contenter d'inscrire le «*décaissement*» (paiement) dans mes comptes. Pour connaître ma situation financière exacte (ce que je dois) il faudra que je me reporte à mon facturier (qui contient les factures reçues et en attente de leur paiement à date fixée). L'article 19 B de la loi ENL permet donc aux copropriétés de moins de 10 lots principaux et dont le budget moyen des trois dernières années est inférieur à 15 000 €, de maintenir une comptabilité de trésorerie.

Il vous suffira, en cours d'exercice, d'enregistrer les décaissements, comme aujourd'hui.

2 - LE CONSTAT DES ENGAGEMENTS EN FIN D'EXERCICE

Pour éviter les inconvénients de la comptabilité de trésorerie pure (on ne comptabilise que les encaissements et décaissements, donc on ne sait jamais - dans la comptabilité - quelles sont les dettes), la loi impose néanmoins aux syndicats de comptabiliser les éventuels engagements restant «*en fin d'exercice*».

Qu'est-ce que cela veut dire ? Très concrètement, cela signifie que si votre exercice va du 1^{er} janvier au 31 décembre et que vous avez reçu le 15 décembre une facture d'eau, vous devrez enregistrer cette facture avant la fin de l'exercice, même si elle n'est pas payée dans le même temps (nous allons voir plus loin comment faire).

Ainsi, grâce à ce constat, vous saurez, comptablement à qui la copropriété doit de l'argent, ou de qui elle en attend.

3 - LA DISPENSE D'UNE COMPTABILITÉ EN PARTIE DOUBLE

Dans le cas d'une comptabilité en partie double, il faut enregistrer chaque événement comptable dans DEUX comptes simultanément :

- o au débit d'un compte ;
- o au crédit d'un autre compte.

Exemple : lorsque Monsieur MARTIN paye ses charges, il faudra :

- o créditer son compte ;
- o débiter le compte «*banque*» (lorsque je mets de l'argent en banque, celle-ci devient «*débitrice*» vis-à-vis de la copropriété...).

Cette «gymnastique» est très utile dans le cas d'une comptabilité un peu complexe (quand il y a de nombreuses dépenses) mais elle est inutile dans le cas d'une comptabilité simple avec peu de dépenses.

C'est ce que le législateur a admis.

Conséquence : les petites copropriétés pourront ne tenir qu'une comptabilité de trésorerie simple. Il faudra seulement qu'elles «consta-

tent» les éventuels engagements en fin d'exercice comme on l'a déjà dit. Voyons comment procéder.

4 - COMMENT CONSTATER LES ENGAGEMENTS EN FIN D'EXERCICE ?

Disons tout de suite qu'il est possible de solder les engagements avant la fin de l'exercice, alors que le paiement n'est pas encore exigible.

Si votre facture d'eau reçue le 15 décembre n'est payable qu'au 15 janvier, rien ne vous interdit de payer cette facture en décembre, ce qui vous évitera d'avoir à constater un engagement dans votre comptabilité.

Si malgré tout il vous reste un engagement, voici comment procéder. Imaginons que vous ayez un cahier de trésorerie ainsi bâti :

Cahier de trésorerie (avec constatations des engagements en fin d'exercice) Dépenses de l'exercice

Date	Libellé des opérations	Montant des règlements	VENTILATION							
			EAU	EDF	Assurance	Administration	Petits travaux	Nettoyage	Divers	

Il vous suffit de reprendre ce cadre et d'établir simplement un tableau intitulé «charges à payer constatées en fin d'exercice».

S'il s'agit d'une facture de 150 euros de travaux d'électricité, cela donnera :

	Montant à régler	VENTILATION						
		EAU	EDF	Assurance	Administration	Petits travaux	Nettoyage	Divers
Réparation minuteriers	150					150		
TOTAUX	150					150		

Comme vous le voyez, c'est un jeu d'enfant d'enfant.

5 - UN CAHIER DE COMPTABILITÉ CONFORME POUR NOS ADHÉRENTS

Même «simplifié» le régime comptable qui va s'appliquer obligera

les syndics non professionnels à respecter certaines règles précises, surtout en matière de présentation des comptes.

Pour permettre à nos adhérents de s'y conformer sans même s'en aper-

cevoir, nous allons mettre au point un «cahier de comptabilité» que nous leur proposerons avant la fin 2006.

On le constate, il n'y a pas de quoi s'affoler (un peu grâce à l'ARC...).

MAÎTRISEZ VOS CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE

Faute de place nous ne pouvons insérer deux articles importants que nous vous invitons vivement à consulter sur Internet :

Premier article : «La saison de chauffage 2005-2006 est terminée : il temps d'analyser les dérives».

Deuxième article : «Le prix de l'énergie augmente. Maîtrisez vos consommations et faites jusqu'à 20 % d'économie sans travaux».

Nous vous invitons à lire ces articles pendant qu'il fait encore chaud, pour préparer l'hiver.

«BILAN ÉNERGÉTIQUE» GRATUIT

Vous êtes adhérent collectif à l'ARC.

Vous voulez savoir si votre installation de chauffage est bien gérée.

Adressez-nous seulement quelques chiffres et nous vous le dirons

- 1) Vous avez lu nos articles sur les dérives possibles de la saison 2005-2006 (voir le bas de la page 23).
- 2) Vous ne vous sentez pas capable de faire vous-même le travail, ayant peur de ne pas vous y retrouver avec les degrés-jours-unifiés.
- 3) Nous vous proposons - si vous êtes adhérent collectif - de vous aider et de faire un prébilan avec quelques données que nous allons vous demander de nous communiquer.
- 4) Vous verrez d'ailleurs que la recherche de ces données de base ne va pas forcément être très simple ; mais elle sera pour vous très instructive.

À noter 1 : pour recueillir ces données, vous avez deux solutions :

- a) reprendre les états annuels des dépenses s'ils sont bien faits et fournissent les consommations (nombre de kw, de litres de fioul) ;
- b) demandez à votre syndic, copie des factures au titre de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- c) éventuellement vous adresser aux fournisseurs ou au chauffagiste.

À noter 2 : si vous avez beaucoup de mal à recueillir ces données, c'est très mauvais signe et nous vous incitons à persévérer...

BILAN ÉNERGÉTIQUE GRATUIT

(document à nous retourner complété ; vous pouvez directement remplir ce document sur notre site Internet : «Zone adhérent,»).

RENSEIGNEMENTS À NOUS FOURNIR

1 - Consommation totale d'énergie par année de chauffe (12 mois) - (en kw/gaz ; en litre de fioul ; en kw chauffage urbain ; en tonnes de vapeur, etc.)

- 1/07/2001 au 31/06/2002 :
- 1/07/2002 au 31/06/2003 :
- 1/07/2003 au 31/06/2004 :
- 1/07/2004 au 31/06/2005 :
- 1/07/2005 au 31/06/2006 :

N.B : pour le fioul, évitez de prendre la dernière facture de fin d'exercice (exemple : facture du 28 juin) ; par contre intégrez cette facture à l'année suivante (le fioul livré fin juin est utilisé après) ;

2 - Consommation totale d'eau chaude sanitaire (en m²) (12 mois)

- 1 juillet 2001 au 31 juin 2002 :
- 1 juillet 2002 au 31 juin 2003 :
- 1 juillet 2003 au 31 juin 2005 :
- 1 juillet 2005 au 31 juin 2006 :

N.B : si vous ne pouvez avoir les données que sur l'année civile (du 1^{er} janvier 2000 au 31 décembre 2000) par exemple, ce n'est pas grave, mais indiquez le.

Fournissez-nous les chiffres que vous avez par année (12 mois).

Votre nom et votre adresse (pour vous adresser la réponse)

- Date de construction (environ) :
- Commune de l'immeuble concerné :
- Nombre de lots principaux (environ) chauffés :
- Type de combustible (gaz, fioul, chauffage urbain...) :
- Y a-t-il l'eau chaude sanitaire collective :



La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

1. ACHETEZ VOTRE GAZ AU MEILLEUR PRIX

Nous vous en parlons dans le dernier bulletin : vous pouvez dès maintenant acheter votre gaz auprès de votre coopérative. Quels avantages à acheter votre gaz auprès de votre coopérative ?

- d'abord les tarifs du KWH et de l'abonnement ;
- la sécurité de l'approvisionnement, car le fournisseur a reçu, par arrêté, l'agrément du Ministère de l'Industrie pour la fourniture des hôpitaux, collectivités locales,
- enfin, un tarif révisé à LA BAISE tous les ans, en fonction du volume de gaz représenté par ce nouveau groupement.

Concrètement l'offre négociée est ainsi composée :

- Une remise sur l'abonnement de 100 % la première année puis de 50% les années suivantes.
- Une remise sur les consommations de gaz atteignant 7 % jusqu'à 1000 MWH par an.
- Un engagement de trois ans minimum à ces conditions.

Pour les adhérents qui nous ont adressé leurs consommations de gaz 2004 ou 2005, une proposition personnalisée leur sera adressée courant juillet voire début septembre.

Nous avons mis sur notre site Internet www.copropriete-services.fr la procédure à suivre pour bénéficier de ce nouveau service.

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations écrivez un mel à yann.charreyras@copropriete-services.com

2. LE FIOUL : NOUS BAISSERONS ENCORE NOS MARGES EN SEPTEMBRE

Les ventes augmentent, nos marges rétrécissent ... Vous êtes encore plus nombreux à avoir utilisé notre service de livraison de fioul pour la saison de chauffe 2005 - 2006 ce qui est bénéfique pour tous, car nous pouvons ENCORE UNE FOIS BAISSER NOS MARGES SUR LES VENTES, et négocier de meilleurs prix.

Notre fonctionnement est très simple.

- Nous prenons une commission qui nous permet UNIQUEMENT de faire fonctionner ce service (envoi de courrier, accueil téléphonique, négociations avec les fournisseurs).
- Dès que les volumes commandés permettent de couvrir nos frais de fonctionnement, nous diminuons notre marge.

Rappelons que depuis le début de la saison de chauffe, nous l'avons déjà baissée une première fois au mois de septembre 2005 et une seconde fois de mois de mars 2006.

Dès le mois de septembre nous appliquerons une nouvelle baisse de 2,5 %.

Comparez-vous-même nos tarifs depuis 2002 (plus de 750 tarifs référencés) directement sur notre site Internet www.copropriete-services.fr - rubrique «Fioul» - «Prix du Fioul».

Vous n'avez pas Internet ou avez besoin d'informations complémentaires sur notre service de livraison de fioul, contactez : **Stéphanie FORET du Lundi au Vendredi de 9H à 18H au 01 40 30 42 82.**

3. INDIVIDUALISATION DES CONTRATS D'EAU - NOUS REMPLISSONS VOS DOSSIERS

Vous êtes adhérent collectif à l'ARC et vous souhaiteriez individualiser vos contrats de fourniture d'eau (un contrat et une facture par logement) ?

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 entre individualisation des contrats et simple individualisation des compteurs.

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations quant au contenu de la mission, nous vous invitons à nous contacter aux coordonnées ci-dessous : r.calba@unarc-eau.com

COPROPRIETE SERVICES

31 RUE JOSEPH PYTHON 75020 PARIS

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

4. LE REFERENCEMENT D'ENTREPRISES VA CHANGER

Plus de cinquante adhérents nous appellent chaque jour afin d'obtenir les adresses des entreprises que nous référençons dans plus de 40 secteurs d'activités.

Comment s'assurer de la qualité des sociétés que nous recommandons ?

Plusieurs moyens sont utilisés :

- Utiliser les «bonnes adresses»

et les diffuser ; quand des adhérents sont satisfaits d'une entreprise, ils nous le font savoir. Cette méthode n'apporte néanmoins pas toutes les garanties souhaitables ;

- Négocier avec des entreprises connues ou reconnues.

Dans la mesure où notre Groupe d'achat représente un marché potentiel important ces sociétés peuvent être intéressées à négocier les prix et ont, en tout cas, à cœur de «soigner» nos adhérents.

C'est ce que nous appelons «l'en-

gagement de qualité». Nous avons donc demandé aux entreprises qui souhaitent travailler pour nos adhérents de signer cet engagement. À partir de cet engagement de qualité, nous essayons de négocier avec elles des conditions tarifaires préférentielles et définies (tarif horaire d'intervention, prix des pièces, etc.).

Vous pouvez retrouver le dossier de référencement que les entreprises nous transmettent en vous rendant à l'adresse suivante : www.copropriete-services.fr/referencement.php

Au cours du second semestre 2006,

nous envisageons de modifier le système de transmission d'adresses d'entreprises en qualifiant vos demandes de travaux pour les transmettre directement aux entreprises.

Cette fonction nous permettra en outre de mieux évaluer la qualité des prestations fournies par les entreprises référencées mais surtout de permettre une meilleure négociation avec les prestataires. Nous vous tiendrons informés de l'évolution de ce projet dans les prochains bulletins ou sur notre site Internet.

L'ARC RECRUTE ET FORME À NOUVEAU DES «AUDITEURS DE GESTION»

L'une des missions de l'ARC est d'aider les conseils syndicaux à contrôler les comptes et la gestion de leur syndicat, non pas uniquement pour repérer les erreurs, mais parce que c'est le meilleur moyen de détecter : ce qui est mal fait ; ce qui n'est pas fait ; ce qui pourrait être fait ; ce qui pourrait être mieux fait.

Nos «contrôleurs de comptes» (nous préférons dire «auditeurs de gestion») ont donc une mission essentielle d'aide à l'amélioration de la gestion en appui au conseil syndical.

Mais voilà. Nos auditeurs actuels sont submergés et les demandes affluent. Il nous faut donc refaire une formation d'auditeurs (ce sera la quatrième).

Comme les fois précédentes, nous allons procéder ainsi :

- seuls des adhérents de l'ARC de plus de deux ans pourront être candidats (de préférence s'ils sont Syndic bénévole ou Conseiller syndical) ;
- ils devront avoir de bonnes bases juridiques sur la copropriété ainsi que de très bonnes

bases comptables et déjà bien connaître le décret du 14 mars 2005 ;

- ils devront suivre une formation à l'ARC (100 heures environ, étalées sur 12 séances sur 8 mois) pour approfondir leurs connaissances et pratiques sur des points très précis : gestion du personnel et des paies ; gestion de l'eau ; chauffage ; recouvrement des impayés ; ascenseurs ; analyse des contrats ; analyse critique et approfondie d'un état des dettes et créances ; etc.

Les candidats devront «financer» cette formation (2.000 €), coût qui peut être pris en charge par leur employeur ou les ASSEDIC ou qui pourra être étalé sur dix mois (le paiement de cette formation nous permet d'une part de payer plus correctement nos formateurs, d'autre part d'écarter les «touristes» et les curieux).

À l'issue de la formation, nos candidats passeront un «examen» (ou deux) et - s'ils sont reçus - seront alors embauchés comme «auditeurs salariés» à l'ARC pour le nombre d'heures qu'ils souhaitent

par mois.

Important à savoir :

- 1) Comme nous l'avons dit, cette formation sera la quatrième du genre à l'ARC.
- 2) Le taux d'échec des trois premières «promotions» a été de 20 % seulement.
- 3) Tous les candidats «reçus» sont encore salariés de l'ARC ou d'une structure ARC (en province).

Envoyez votre demande à Bruno DHONT, directeur de l'ARC, avec les renseignements suivants :

- Votre expérience dans votre (vos) copropriété (s).
 - Votre date d'adhésion à l'ARC.
 - Votre fonction actuelle dans la copropriété.
 - Vos compétences professionnelles liées à la fonction d'auditeur de gestion.
 - Vos compétences et expériences comptables.
 - Votre compétence éventuelle en matière :
 - de gestion d'immeuble,
 - d'audit.
- + Lettre de motivation
+ CV classique.**

L'ARC et le «PORTAGE» DANS LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

L'ARC est très fière d'avoir mis en place un des outils les plus efficaces qui soit en matière d'intervention dans les copropriétés en difficulté.

Il s'agit de l'Association Portage Solidaire, créée par l'ARC il y a déjà cinq ans en partenariat avec une autre grande association, Habitat et Humanisme.

Son rôle est donc :

- de se porter acquéreur des lots (saisis ou non) ;
- de régler au mieux le problème de la famille présente dans les lieux ;
- de faire les travaux nécessaires de remise en état ;
- enfin de revendre le logement à une famille «solvable» et qui va, espérons-le, entrer au conseil syndical.

Cette association (qui a pu démarrer grâce à un prêt de l'ARC et un prêt de la Fondation Abbé Pierre) est, depuis sa création, intervenue dans de nombreuses copropriétés et Communes, ainsi : à Cergy ; Clichy-sous-bois, Argenteuil, Montreuil, Sarcelles, Vitry et naturellement Paris. Elle a contribué au redresse-

ment de ces copropriétés et en est très fière.

Pour répondre aux demandes grandissantes, cette association vient de se transformer en Société Anonyme Coopérative (en gardant le même nom «Portage Solidaire»). Pourquoi ? Parce que les «banquiers», dans notre pays ne prêtent pas aux associations pour acheter des biens immobiliers.

Cette société va donc réunir un capital et plus ce capital sera important, plus elle pourra emprunter pour intervenir dans les copropriétés en difficulté en relation avec les conseils syndicaux.

À ce capital n'importe qui peut participer : il suffit d'acquérir une ou plusieurs actions d'un montant de 100 €. Peuvent acquérir des actions :

Le but de cette association (qui travaille AVEC et POUR les conseils syndicaux des copropriétés en difficulté) est de racheter (amicalement ou judiciairement) les lots des gros débiteurs pour éviter que ces lots ne tombent aux mains de marchands de biens ou de marchands de sommeil.

- des personnes physiques (vous) ;
- des associations ;
- des sociétés.

Si vous êtes intéressés par ce projet, vous pouvez :

- consulter un dossier plus complet sur notre site Internet ;
- devenir actionnaire tout de suite...
- nous contacter pour obtenir plus d'informations ;

Venir rencontrer les animateurs de ce projet lors d'une rencontre qui aura lieu dans les locaux de la Fondation Abbé Pierre le 19 octobre 2006 (date à retenir).

Merci de votre attention et, peut-être, de votre soutien.

.....AVIS DE RECHERCHE.....

I.B.S Immobilier rachète ALPHA-SIGT

Divers adhérents encore récemment «gérés» par le cabinet ALPHA - SIGT nous font part des problèmes qu'ils ont subis à l'occasion du rachat par le groupe «IBS Immobilier» de ce cabinet. Souvent ces adhérents ont d'ailleurs choisi de ne pas élire IBS comme syndic.

Nos adhérents (qu'ils aient changé ou non de syndic) pensent se réunir et engager des actions pour faire valoir leurs droits aussi bien contre ALPHA -SIGT que contre IBS Immobilier.

Vous pouvez, si vous êtes adhérent à l'ARC ou souhaitez le devenir et si vous avez été ou vous êtes confrontés également à des difficultés avec ces cabinets, nous faire parvenir vos coordonnées pour transmission à ces adhérents.

UNARC

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



<p>A.G.R.C - Sud-Ouest Aquitaine, Charentes, Limousin, Midi-Pyrénées 473, Avenue d'Eysines 33110 LE BOUSCAT Tél. : 05 57 22 87 36 Fax : 05 56 02 39 01 E-mail : agrc-so@wanadoo.fr Site : http://perso.wanadoo.fr/agrc-so/</p>	<p>Antenne Côte Basque Impasse Grand Pré Le Parc aux Cèdres Bâtiment les Roses 64200 BIARRITZ Tél./Fax : 05 59 22 33 33</p>	<p>Antenne 65 Chemin de Bagnestou 65400 OUZOUS Tél./Fax : 05 62 97 58 17</p>
<p>Antenne Béarn Résidence l'Avenir 11, rue Georges Clémenceau 64230 BIZANOS Tél./Fax : 05 59 83 73 55</p>	<p>Antenne 31 278, rue Henri Desbals 31300 TOULOUSE Tél./Fax : 05 61 16 57 13</p>	<p>Antenne 16 10, Place Delivertoux - Apt 24 16000 ANGOULEME Tél. : 05 45 37 45 97 Fax : 05 45 37 42 53</p>
<p>U.C.I.M. Rhône-Alpes 82, rue Cuvier - 69006 LYON Tél. : 04 78 24 90 42 Fax : 04 78 24 24 32</p>	<p>A.R.C - PROVENCE Bouches-du-Rhône, Hérault, Vaucluse Maison pour tous 70, Bd Zenatti 13008 MARSEILLE Tél. : 06 60 65 25 30 Fax : 04 91 19 18 92</p>	<p>Antenne de LUNEL 36, rue Gambetta 34400 LUNEL Tél. : 06 86 68 89 32</p>
<p>A.R.C - VAM Var, Alpes-Maritimes, Alpes-de-Hautes-Provence, Hautes Alpes BP 68 - 83210 SOLLIES-PONT Tél. : 04 94 33 89 83 Fax : 04 94 28 99 56 E-mail : arc-vam@wanadoo.fr</p>	<p>ACAE - ARC 13, Impasse de l'Estragon 34300 AGDE Tél. : 08 77 50 40 83 Tél. : 06 15 83 78 39 E-mail : berard.maurice@wanadoo.fr</p>	<p>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</p>
<p>A.R.C. NANTES ATLANTIQUE 27, rue du Calvaire de Grillaus - 44100 NANTES - Tél. : 02 40 59 85 62 - E-mail : arcna@laposte.net</p>		
<p>ASIB - Association des Syndics d'Immeubles Bénévoles Maison des Associations 1, Place des Orphelins - 67000 STRASBOURG - Tél. : 06 08 32 97 57</p>		

LE GUIDE : «Gérer soi-même son logement locatif» EST SOUS PRESSE

Comme annoncé, notre guide sur la gestion locative sortira à la rentrée : 71 chapitres et huit annexes. Une vraie bombe.

Rappelons que l'ARC a mis en place une option «bailleur» (50 € pour 10 questions écrites) dont le montant peut être déduit des revenus fonciers. Nous en reparlerons à la rentrée.

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	1332	1269,50	1271,75	1273,75	1289,00
2006								

• 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	659,2	676,9	680,9	683,2
2005	686,9	688,3	691,3	699,4
2006	717,6			

• Indice du fils cuivre ou alliages (remplace l'indice CF) (http://indicespro.insee.fr code PVIC2744400000M) 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	163,6	177,9
2006	180,3	190,6	194,5									

• Indice du coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (ICHT-TS-1) (http://indices.insee.fr code 063021506) pour contrats d'ascenseur

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
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	129,9	130,1	130,5	130,8	131,0	131,1	131,2
2006	131,8	132,3										

• Indice Frais et Services Divers (FSD1) (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1 via abnt) pour contrats d'ascenseur

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2005 (79% EBIQ + 21% TCH)	101,9	102,7	103,8	104,4	103,9	104,7	105,7	106,3	107,4	107,9	107,0	106,8
2006	108,3	108,6	109,1	110,5								

• Indice Frais et Services Divers (FSD2) (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2 via abnt) pour contrats d'ascenseur

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2005 (72% EBIQ + 20% TCH + 8% ICC)	101,6	102,3	103,2	103,7	103,4	103,9	104,7	105,2	106,	106,3	105,7	105,5
2006	106,6	106,9	107,3	108,5								

• Indice Frais et Services Divers (FSD3) (ex Psd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3 via abnt) pour contrats d'ascenseur

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2005 (43% EBIQ + 47% TCH + 10% ICC)	101,2	102,1	102,8	103,4	103,1	103,5	104,4	104,9	105,6	105,7	104,9	104,8
2006	105,6	105,9	106,1	107,1								

• Indice Ascenseur (BT48) (www.lemoniteur-expert.com code BT48 via abnt) pour contrats d'ascenseur (Salaire & Charges 60% + Matériel 3% + Transports 2% + Frais divers 10% + Ascenseurs 20%)

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2005	101,2	102,1	102,8	103,4	103,1	103,5	104,4	104,9	105,6	105,7	104,9	104,8
2006	105,6	105,9	106,1	107,1								

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

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

• Indice Nettoyage Parties Communes 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	117,4
2006	118,6			

Grille de salaires au 1^{er} janvier 2006 (avenant n°62 du 21/09/2005), des salaires mensuels conventionnés (salaires en nature inclus) pour un emploi :

à service complet catégorie «A» : **base 169 heures** (hors majoration pour heures supplémentaires) à temps complet catégorie «B» : **10.000 U.V.**

Valoir du point : **3,61 €** **SMIC horaire au 1^{er} juillet 2005 majoré de 5,50% par rapport au 1^{er} juillet 2004 : 8,03 €**

Niveau	Coefficient	Base	Complt Convnt.	Total	Ajustement SMIC	TOTAL
1	235	848,35 €	508,72 €	1357,07 €	0,00 €	1357,07 €
2	255	920,55 €	451,52 €	1357,07 €	0,00 €	1357,07 €
3	275	992,75 €	384,32 €	1357,07 €	0,00 €	1357,07 €
4	340	1227,40 €	197,00 €	1424,40 €	0,00 €	1424,40 €
5	395	1425,95 €	177,00 €	1602,95 €	0,00 €	1602,95 €
6	410	1480,10 €	177,00 €	1657,10 €	0,00 €	1657,10 €

Au 1^{er} Janvier 2004, l'Astreinte de nuit est portée à 32 fois la valeur du point : **3,61 € x 32 = 115,52 €** (n'existe plus pour contrat conclu après le 1^{er} janv. 2003)

Salaire fourni en nature : logement et autres avantages : minimum logement depuis le 01/07/2005 : 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», rémunération calculée au prorata du temps de travail, en divisant les bases conventionnelles par 1

Formations sur PARIS

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

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
ASL, AFUL et Compagnie	Monsieur MUGNIERY	Jeudi 7 septembre
Le syndic bénévole et les travaux	Monsieur JAUNEAU	Jeudi 14 septembre
Vente d'une partie commune et ses conséquences	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 22 septembre
Le pouvoir en assemblée générale	Monsieur LETOCART	Jeudi 28 septembre
Le règlement de copropriété : qualificatifs des parties communes/privatives	Madame GUEBLI	Mercredi 4 octobre

(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 !

GUIDE SUR LA COPROPRIÉTÉ :

une gamme désormais COMPLÈTE et à jour de 5 guides

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

1- Un guide générique :

« *La Copropriété pratique en 300 questions* » (9^{ème} édition 2004). 16,00 €.

2- Un guide pour les conseillers syndicaux :

« *Le manuel du conseil syndical* » (5^{ème} édition 2004) 16,00 €.

3- UN guide pour les syndics bénévoles :

« *Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL* » (3^{ème} édition juin 2005) 17,00 €.

4- Un guide sur les travaux :

« *Travaux et maintenance en copropriété* » (3^{ème} édition octobre 2005) 18,00 €.

5- Enfin, un guide sur la comptabilité et la gestion financière :

« *Copropriété : la comptabilité pour tous* » (1^{ère} édition décembre 2005) 18,00 €.

Édité par © ARC

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

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

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

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

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