

ACTUALITÉ

1 à 4

- La 4^{ème} recommandation de la CRC sur la tenue des assemblées générales
- TVA sur le chauffage urbain : agissez
- Le Salon de la Copropriété : du 15 au 17 novembre 2006
- La 10^{ème} édition du guide «*La copropriété pratique en 300 questions*»
- Règlement de copropriété : mise à jour

DROIT ET LÉGISLATION

5 à 12

- Les dix nouveautés en matière de Copropriété
- ASL : l'ordonnance et le décret commentés ; faut-il adapter ses statuts ?
- Les honoraires privatifs du syndic : faire très attention
- Les «plans de sauvegarde» : de quoi s'agit-il ?

GESTION

13 à 20

- Savoir contrôler les paies des gardiens et employés d'immeuble (5^{ème} partie)
- Nouvelle comptabilité : encore 3 mois pour vous y mettre
- L'ARC et FONCIA : commission des litiges
- Les économies d'énergie, l'ARC et FONCIA
- Les abus dans les contrats de syndic
- Contrat de syndic : 3 ans ou rien ; comment échapper au chantage

La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

21

- Les Certificats d'Économie d'Énergie : comment récupérer des subventions grâce à Copropriété-Services et l'ARC

Vie de l'association

22 à 28

- Le nouveau guide de l'ARC : «*Gérer soi-même son logement locatif*»
- Le site Internet de l'ARC
- L'ARC et l'Europe
- Nouvelle comptabilité : toutes les formes d'aides aux adhérents
- Les permanences spécialisées
- Logiciel de comptabilité LOGIA : formations

INDICES

29

FORMATIONS sur PARIS

30

sommaire

Édito

Édito



F. CHAMPAVIER

- 1- La «*rentrée 2006*», pour les copropriétaires, c'est d'abord la loi E.N.L. et les nouveautés qu'elle a introduites en matière de copropriété. Je vous invite donc à lire l'article qui passe en revue ces mesures ainsi que l'important dossier disponible sur notre site Internet et consacré uniquement à l'analyse de ces mesures (dossier des mois d'août et septembre 2006).
- 2- Nous revenons d'ailleurs plus précisément sur les questions que soulèvent certaines de ces nouvelles mesures dans le présent bulletin, en particulier celles concernant les honoraires des syndics. Au-delà de ces problèmes nous consacrons aussi deux articles aux abus rencontrés dans les contrats de syndic et aux pressions exercées par certains syndics pour obtenir un contrat de trois ans.
- 3- En ce qui concerne les problèmes de gestion, j'attire votre attention sur les articles consacrés aux économies d'énergie et au contrôle des payes des gardiens et employés d'immeuble.
- 4- En ce qui concerne la tenue des assemblées générales, nous vous renvoyons vers la nouvelle Recommandation 4 bis de la Commission Relative à la Copropriété qui vous permettra sans doute de trouver de nombreuses réponses à vos questions.
- 5- En ce qui concerne l'application du décret comptable (au 1^{er} janvier 2007) nous revenons à nouveau sur le sujet. **Mieux** : nous consacrerons le trimestre prochain un article pour expliquer comment certains syndics, avant même l'entrée en application des textes, s'arrangent pour ne pas les respecter et les appliquer à leur profit... Ça promet.
- 6- En ce qui concerne les ASL, de nombreux adhérents nous demandaient des explications sur l'ordonnance, le décret et les adaptations. Qu'ils soient satisfaits.
- 7- Pour finir, je vous rappelle que l'ARC va non seulement sortir la dixième édition revue et corrigée du guide : «*La Copropriété pratique en 300 questions*», mais a sorti comme prévu un guide destiné à ceux qui souhaitent gérer eux-mêmes leur logement locatif. Vous trouverez ici même le détail des ... 70 chapitres et 6 annexes qui le composent.

Voilà, chers adhérents. J'espère, comme chaque année pouvoir vous rencontrer nombreux au **Salon de la Copropriété le 15,16 et 17 novembre** prochains, où nous continuerons, comme toujours, avec vous, à vos côtés ou dans les salles de conférence, à défendre l'intérêt réel des copropriétés et des copropriétaires.

Bien cordialement.

Le Président
Fernand Champavier

IMPORTANT

*Nouvelle enquête sur les contrats d'ascenseur.
Merci de vous reporter au bas de la page 28*

LA RECOMMANDATION numéro 4 bis : *tenue des assemblées générales*

La Commission Relative à la Copropriété (douze membres dont l'ARC) vient de publier une recommandation numéro 4 bis qui concerne la tenue des assemblées générales et remplace l'ancienne recommandation numéro 4.

Cette recommandation rappelle et reprend pour l'essentiel des notions de base concernant la tenue des assemblées générales.

Sur divers aspects néanmoins, cette recommandation - souvent suite à des demandes faites par l'ARC - précise certains points, voire insiste sur des dispositions qui sont soit oubliées par certains syndics, soit nécessitent une interprétation.

Nous publions le texte intégral de cette quatrième recommandation sur notre site Internet (unarcasso.fr) et insistons ci-dessous sur certains points importants.

1- La feuille de présence doit préciser les noms et adresses des mandataires

La Commission rappelle, en effet, que la feuille de présence doit non seulement contenir les noms et adresses des copropriétaires, mais aussi les noms ET DOMICILES des mandataires (lorsque des copropriétaires ont donné leur pouvoir).

Or, on peut constater que cela est rarement le cas. Pourtant, en cas de doute sur le mandataire, ces renseignements sont indispensables pour pouvoir effectuer le contrôle nécessaire.

N'hésitez donc pas à rappeler, vous aussi, à votre syndic, qu'il doit faire inscrire les noms ET adresses des mandataires et prévoir une colonne à cet effet.

2- Le syndic doit fournir la copie intégrale de la feuille de présence aux copropriétaires qui en font la demande

La Commission rappelle également que la copie de la feuille de présence devra être délivrée à tout copropriétaire qui en fait la demande.

La copie doit être une copie conforme et non tronquée, ce que la Commission précise plus loin (nous le verrons) en insistant sur le fait que le syndic doit fournir la copie «intégrale» de cette feuille.

Ainsi devrait être mis fin au litige qui oppose l'ARC à de nombreux syndics (dont FONCIA) qui, jusqu'à présent, refusent de fournir la copie «intégrale» de la feuille de présence (en supprimant les adresses des copropriétaires).

3- Le syndic ne doit pas lui-même remettre les pouvoirs en blanc qui lui ont été adressés

Comme on le sait le syndic ne peut recevoir de mandat à son nom ; certains copropriétaires (ils ont tort, voir point 4) continuent néanmoins à adresser leur pouvoir EN BLANC (sans nom) au syndic et certains syndics remettent ces pouvoirs directement à des copropriétaires qu'ils choisissent eux-mêmes.

La Commission rappelle que cette pratique est illégale, ainsi que l'a jugé la Cour de Cassation (le syndic ne doit pas, dit la recommandation «attribuer personnellement ces pouvoirs»). Le syndic devra donc, soit laisser ces pouvoirs à disposition sur la table d'émargement, soit - c'est le plus fréquent - remettre ces pouvoirs au président ou à la présidente du conseil syndical qui les distribuera à ceux qui le veulent bien.

Vous veillerez au respect de cette recommandation et demanderez que soit signalée sur le procès-ver-

bal toute éventuelle entorse à cette disposition.

4- Les copropriétaires doivent, en tout état de cause, éviter d'adresser au syndic des pouvoirs en blanc

Le mieux est évidemment qu'il n'y ait pas de pouvoirs en blanc adressés au syndic. C'est pourquoi, la Commission recommande aux copropriétaires de désigner un mandataire (ce peut-être «le (ou la) président (e) du conseil syndical»), pour éviter tout problème.

5- Tout mandataire peut déléguer à son tour le mandat qu'il a reçu, même si cette faculté n'est pas précisée dans le mandat

Ce point est important. On croit, en effet, généralement (nous avons-nous mêmes, à l'ARC, fait l'erreur) que les mandats ne sont «transmissibles» que si le texte du pouvoir prévoit explicitement cette possibilité.

Or, c'est le contraire qui est exact : un pouvoir est toujours transmissible, SAUF si le texte du pouvoir prévoit le contraire (impossibilité de transmettre), ce qui serait d'ailleurs illogique (pourquoi, en effet, interdire à son mandataire de transmettre le pouvoir reçu ?).

6- En cas d'indivision, seul le représentant de l'indivision peut participer à l'assemblée et prendre part au vote.

La Commission appelle à plus de vigilance et de rigueur en cas d'indivision et elle a raison, car c'est souvent, dans ce domaine, la confusion totale (**exemple** : les deux conjoints en indivision sont présents, interviennent en assemblée et même, parfois, votent tous les deux !).

On fera donc attention à ce que les indivisions soient BIEN représentées par un mandataire commun et que seul ce mandataire intervienne et vote en cours d'assemblée générale.

7- Le problème des départs anticipés et de leur inscription

Voici un problème qui n'est pas suffisamment pris en compte dans les assemblées.

A partir d'une certaine heure, en effet, des copropriétaires partent subrepticement sans le faire mentionner au procès-verbal.

Conséquence : ils sont sensés voter POUR les résolutions qui suivent leur départ.

Or, certains syndics -qui ont compris cela -s'arrangent pour placer en fin d'assemblée générale des questions «litigieuses», voire inopportunes. Imaginez que sur 25 personnes, 6 soient parties. Sur les 19 qui restent, 12 seront CONTRE une résolution, 7 seront POUR. Comme les 6 copropriétaires «partis» ne sont pas notés comme étant partis (donc étant absents) le syndic pourra les compter comme «pour», ce qui donnera :

- 12 contre - 13 pour,

Ainsi, la résolution sera adoptée malgré le fait que la majorité aura été contre.

C'est pourquoi la Commission recommande expressément de faire en sorte que les copropriétaires qui partent le fassent savoir et signent la feuille de présence («*Monsieur Machin est parti après le vote de la résolution numéro X*»).

Un conseil : si malgré cela, le pré-

sident de séance laisse partir des copropriétaires sans qu'ils se signalent, vous pouvez toujours demander que le procès-verbal mentionne le départ de Monsieur X, Madame Y, etc. à tel ou tel moment.

8- Le procès-verbal doit, en introduction, préciser les noms des présents, des représentés ainsi que les noms des absents ET, à chaque fois, le nombre de millièmes

Ce point est souvent négligé également : trop de procès-verbaux ne permettent pas de savoir :

- qui est présent ;
- qui est représenté ;
- qui est absent ;
- combien pèsent en millièmes, les présents, les représentés, les absents.

Conséquence : le contrôle des votes est difficile, voire dans certains cas impossible si l'on ne dispose pas d'une copie intégrale de la feuille de présence...

Veillez donc à faire respecter cette recommandation.

9- Le président de séance doit proclamer les résultats des votes, mais aussi indiquer les majorités requises

Autre point important recommandé par la Commission. Il faut absolument exiger que le résultat du vote soit proclamé au cours de l'assemblée générale, ce qui n'est pas encore toujours le cas.

Mais surtout il faut exiger que la majorité requise soit précisée, particulièrement s'il s'agit de la majorité de l'article 26 (**exemple** : en cas de travaux d'amélioration).

En effet, certains syndics se contentent d'indiquer hypocritement : «*La résolution est adoptée par la majorité des présents et représentés*», même si une majorité plus forte est requise. Il faut donc exiger les précisions suivantes, **par exemple** : (majorité de l'article 26) :

- « *Majorité requise : majorité de tous les copropriétaires représentant 667 millièmes* ;
- *Contre* : 8 copropriétaires sur 20

représentant 443 millièmes.

- *Pour* : 12 copropriétaires sur 20, représentant 557 millièmes.
- *La résolution n'est donc PAS adoptée, la majorité requise n'étant pas obtenue* ».

10- Les textes des projets de résolutions sont «amendables» (c'est-à-dire modifiables)

Voici une précision particulièrement importante. Certains syndics prétendent en effet, que les résolutions sont «à prendre ou à laisser», ce qui est bien entendu inexact et justifie le rappel à l'ordre de la Commission : les textes des projets de résolutions sont amendables, c'est-à-dire modifiables.

Une seule limite est donnée : que les amendements ne dénaturent pas la question (**exemple** : une question sur les travaux de ravalement ne doit pas se transformer en question sur des travaux de toiture ou sur la décision de prendre un architecte !).

Ainsi on peut :

- modifier en assemblée générale un projet de budget ;
- modifier certaines clauses du contrat de syndic, etc , etc.

11- La copie de la feuille de présence doit être fournie intégralement aux copropriétaires qui en font la demande

Nous avons déjà vu ce point plus haut (point 2). Comme nous l'indiquons la Commission insiste bien sur le fait que le syndic doit fournir une copie INTÉGRALE de la feuille de présence.

Intégrale, cela veut dire entièrement identique à l'original sans qu'aucun élément ne soit gommé (comme les adresses).

- « *Intégrale* ?
- « *Oui, intégrale, cher syndic* ».

Voici donc les points qui nous paraissent les plus notables de cette recommandation qui, pour le reste, se contente de rappeler les dispositions en vigueur, en particulier en ce qui concerne les règles de vote et de majorité.

TVA sur le chauffage urbain : *agissez !*

I - RAPPEL

Rappelons que nous avons obtenu que la France applique enfin une TVA à 5,5 % sur les factures de «*chauffage urbain*» ; cette mesure concerne la partie fixe dans tous les cas et la partie variable (les consommations) dans certains cas.

En effet, pour tenir compte de l'utilisation des énergies renouvelables dans les réseaux qui utilisent à 60 % des combustibles issus de la biomasse (**exemple** : le bois), des déchets ménagers ou de la géothermie, nous avons obtenu que la TVA à 5,5 % s'applique à la **totalité** de la facture, dans ces cas.

Cette mesure est applicable depuis le 16 juillet 2006 (date de promulgation de la loi Engagement National sur le Logement) à **toutes** les factures émises par les réseaux de chauffage urbain concernés.

II - DES RÉSISTANCES

Or, il semble que quelques sociétés réseaux de chaleur fassent de la résistance et disent «*attendre des instructions*». Il faut donc savoir qu'il n'y a aucune instruction à attendre et que la mesure est applicable de droit et sans délai.

Voici deux modèles de lettre à adresser aux responsables du chauffage

urbain avec copie à votre Maire (le chauffage urbain est un service public délégué ou affermé – donné en «*fermage*») en fonction de votre situation.

Premier cas : votre fournisseur n'applique pas du tout la mesure et vous lui adressez cette lettre, via votre syndic.

«*Messieurs,*

Comme vous le savez la loi E.N.L. promulguée le 16 juillet 2006 a prévu (article 76) qu'une TVA à 5,5 % s'appliquerait désormais aux factures émises par des réseaux de chaleur.

Cette mesure s'applique sur la seule partie fixe ou sur la partie variable dès lors que le réseau utilise à plus de 60 % des énergies dites renouvelables.

N'ayant pas observé d'application de cette mesure sur les factures émises pour le compte de notre copropriété, je vous remercie de bien vouloir corriger la situation, rectifier les factures émises et consentir un avoir correspondant.

Vous remerciant de la suite donnée à ce courrier, vous prions..... ».

Deuxième cas : votre fournisseur applique la mesure uniquement sur la partie fixe

«*Messieurs,*

Comme vous le savez la loi E.N.L. promulguée le 16 juillet 2006 a prévu (article 76) qu'une TVA à 5,5 % s'appliquerait désormais aux factures émises par des réseaux de chaleur.

Cette mesure s'applique sur la seule partie fixe ou sur la partie variable dès lors que le réseau utilise à plus de 60 % des énergies dites renouvelables.

N'ayant pas observé d'application de la mesure sur la partie variable, nous vous remercions de bien vouloir nous en fournir la raison et, en particulier, de nous adresser un document officiel permettant d'attester de la répartition des énergies utilisées sur le réseau qui expliquerait la situation actuelle. À défaut, nous vous remercions de bien vouloir appliquer la TVA à taux réduit sur toutes les factures émises à compter du 16 juillet 2006.

Nous vous en remercions vivement et vous prions..... ».

Voilà. N'hésitez pas à nous signaler les problèmes, nous interviendrons directement.

Salon de la Copropriété à la Porte de Versailles : les 15, 16 et 17 novembre 2006

- L'ARC sera, comme tous les ans, présente à ce salon en espérant être invitée à un maximum de conférences pour y défendre le point de vue des copropriétaires.
- Vous pourrez y découvrir nos nouveaux guides à prix réduits et obtenir, comme d'habitude, les réponses à toutes vos questions.
- Dès maintenant vous pouvez venir chercher à l'ARC des invitations gratuites en nombre ou vous les faire envoyer moyennant une enveloppe timbrée.



LA 10^{ème} ÉDITION DU GUIDE : «La Copropriété pratique en 300 questions»

A l'ARC nous n'aimons pas beaucoup laisser en vente des guides périmés ou incomplets. C'est la raison pour laquelle, dès parution de la loi E.N.L. (voir ici même page 5), nous avons décidé de mettre à jour notre guide

«La copropriété pratique en 300 questions».

De nombreux chapitres ont ainsi été réécrits ou complétés et toutes les dispositions nouvelles (depuis le début 2005) intégrées.

Cette nouvelle édition (plus de 60 nouvelles pages) comporte ainsi :

- a) Une présentation complète (dans un chapitre spécial de 32 pages) des dix dispositions concernant la copropriété et qui ont été introduites par la loi dite E.N.L. (Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006).
- b) La présentation des principales dispositions concernant le décret et l'arrêtés comptables du 14 mars 2005 applicables au 1er janvier 2007.
- c) Une mise à jour de tous les chapitres en fonction de ces modifications et évolutions.

À noter que nous avons également complété ou amélioré certains chapitres pour tenir compte :

- des derniers textes en matière de diagnostics immobiliers concernant les copropriétés ;
- des problèmes propres aux résidences-services ;
- des nouvelles dispositions concernant les honoraires de syndics ;
- des jurisprudences (arrêtés de la Cour de Cassation) parues récemment et modifiant des jurisprudences anciennes.

Précisons enfin que nous avons gardé dans cette 10^{ème} édition les nouveaux chapitres

de la 9^{ème} édition présentant :

- le décret important du 24 mai 2004 ayant modifié le décret du 17 mars 1967 chapitre 28) ;
- certaines lois promulguées depuis 2003 et concernant la copropriété (chapitre 29).

Vous pouvez vous procurer ce guide à l'ARC dès la fin octobre (18 € + 3,90 € de frais de port), ou venir le chercher au Salon de la Copropriété (avec une réduction de 5 %...)

RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ : mise à jour



Rappelons que la possibilité de voter la mise à jour des règlements de copropriété à l'article 24 est prolongée jusqu'au 13 décembre 2008.

Pour échapper au devis de votre syndic ou pour faire faire le travail de façon sérieuse, bon marché et associative, demandez-nous un devis.



LES DIX NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

Le 16 juillet dernier était promulguée la loi Engagement National pour le Logement (loi E.N.L.). Celle-ci - qui traite d'abord des problèmes de construction de logements - a été, pour le législateur, l'occasion d'introduire quelques nouveautés concernant la copropriété.

Nous donnons ci-dessous la liste de ces nouveautés en les commentant sommairement. Ceux qui veulent en savoir plus pourront se reporter à notre dossier du mois d'août-septembre 2006

sur notre site Internet où nous commentons de façon approfondie chacune de ces mesures.

À noter : fin octobre nous sortirons une 10^{ème} édition entièrement revue, corrigée et mise à jour (donc intégrant la loi E.N.L. avec 60 pages supplémentaires) de notre guide : «*La Copropriété pratique en 300 questions*». Vous trouverez ce guide au Salon de la Copropriété ou pourrez le commander à l'ARC (18 € - ce guide fera 416 pages - et 3,90 € de frais de port).

I - DISPOSITIONS INTRODUITES À LA DEMANDE DE L'ARC OU D'ASSOCIATIONS

1- Report de l'application des règles comptables (modification de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965)

Suite à notre action, l'entrée en vigueur des nouvelles règles comptables applicables aux syndicats de copropriétaires (règles de tenue des comptes et règles de présentation des comptes aux copropriétaires), a été reportée au 1^{er} janvier 2007). Les comptes seront donc tenus conformément aux nouvelles règles à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1^{er} janvier 2007.

Cela veut dire que si votre exercice comptable va du 1^{er} septembre au 31 août, ce n'est qu'au 1^{er} septembre 2007 que les nouvelles règles s'appliqueront et non au 1^{er} janvier.

2- Instauration d'un régime comptable simplifié (modification de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965)

Après une mémorable bataille menée par l'ARC, nous avons obtenu

l'instauration d'un régime comptable simplifié pour les toutes petites copropriétés.

Les copropriétés de moins de dix lots principaux (logements, commerces, bureaux) et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €, ne sont pas tenues à une comptabilité en partie double et peuvent constater leurs engagements en fin d'exercice.

Si vous êtes concerné, contactez-nous pour mieux savoir comment tenir simplement votre «*comptabilité simplifiée*».

3- Prolongation de la faculté de voter les adaptations des règlements de copropriété à la majorité de l'article 24

La décision de procéder aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement pourra être prise à la majorité de l'article 24 jusqu'au 13 décembre 2008.

4- Instauration d'une TVA à taux réduit (5,5 %) pour tout ou partie des factures de chauffage urbain

Désormais (depuis le 16 juillet 2006) la partie fixe des factures de chauffage urbain (abonnement très cher, en général) est assujettie à une TVA à 5,5 %.

La partie variable (consommation exprimée en mégawatts) bénéficie aussi de ce taux réduit de 5,5 % si la chaleur du réseau est produite au moins à 60 % à partir des déchets ménagers, de la géothermie, de la biomasse (**exemple : bois**).

À noter : vous veillerez bien, si vous êtes concerné, au respect de ces nouvelles dispositions, certains de nos adhérents se heurtant à des résistances...

5- Nouvelles dispositions concernant les Résidences-services (création des articles 41-1 à 41-3 dans la loi du 10 juillet 1965)

Les Résidences-services (personnes âgées, étudiants, etc) sont désormais un type de copropriété disposant d'un statut spécifique.

Pour cela, il est prévu que le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de l'immeuble, de

restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs.

Néanmoins, des limites strictes sont fixées : les services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne sont exclus et ne peuvent être fournis que par des établissements médico-sociaux.

Des dispositions spécifiques à ces copropriétés sont prévues :

- institution obligatoire d'un conseil syndical ;
- possibilité de déléguer au conseil syndical les décisions relatives à la gestion courante de ces services spécifiques ;
- en l'absence de délégation, avis obligatoire du conseil syndical sur le projet de convention de services lorsque leur fourniture est assurée par un tiers et suivi du contrat.

Des mesures visent également à permettre la suppression ou la suspension provisoire de ces services, sans pour cela qu'il faille obtenir l'unanimité des voix (comme c'est le cas aujourd'hui), ce qui permettra de régler certains problèmes actuellement insolubles dans certaines Résidences-services.

6- Restauration de missions de syndicats coopératifs

La loi a rétabli la possibilité pour les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un syndic non professionnel et les associations syndicales libres, de constituer entre eux, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives ne sont pas astreintes à respecter les règles concernant les «unions de syndicats» (loi du 10 juillet 1965).

II - DISPOSITIONS INTRODUITES SUITE AUX DEMANDES DES SYNDICS

7- Précisions sur les honoraires de syndic et ses frais «nécessaires» en cas de recouvrement amiable des charges (modification de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965)

La loi S.R.U. avait prévu que les frais nécessaires exposés par le syndic, à compter de la mise en demeure pour le recouvrement des charges étaient imputables aux seuls copropriétaires.

Face à des interprétations restrictives de certains juges, les syndicats ont obtenu que l'article 10-1 de la loi de 1965 soit complété.

Il est désormais précisé que ce sont, notamment, les frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissier et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

Nous vous incitons à lire ici même notre article (page 11) pour plus de précision et surtout pour échapper à certaines conséquences possibles de ces «nouvelles» dispositions.

8- Imputation des honoraires de syndic en cas de mutation (modification de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965)

En copropriété, à l'occasion de la vente d'un lot, la facturation de «frais de mutation» par le syndic au seul copropriétaire vendeur était de pratique courante.

Mais ces frais étant prévus dans le contrat de syndic, (qui ne crée de lien qu'entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et en aucun cas entre le syndicat et les copropriétaires), la Cour de Cassation a, à plusieurs reprises, sanctionné cette facturation.

Les syndicats ont donc obtenu du législateur la modification de l'article 10-1 de la loi de 1965 qui prévoit désormais la possibilité d'imputer au seul vendeur les honoraires d'établissement de «l'état daté».

Sur ce point, nous vous invitons à relire notre article (**bulletin numéro 73**) intitulé : «*Honoraires de mutation et frais de recouvrement. Ils ont osé*», ainsi que les articles que nous consacrons à ce problème sur notre site Internet :

- abus n° 802 : frais de mutation ; la loi, mais rien que la loi ;
- abus n° 808 : frais de mutation et nouvel article 10-1.

III - DISPOSITIONS INTRODUITES À LA DEMANDE DU GOUVERNEMENT

9- Allègement de la majorité pour certains travaux de sécurité (modification de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Les travaux sur les parties communes en vue de «*prévenir les atteintes aux personnes et aux biens*» sont désormais votés à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) au lieu de la majorité de l'article 26.

Cette notion de travaux destinés à «*prévenir les atteintes aux personnes et aux biens*» est floue et risque d'être interprétée de façon «large» par les professionnels. On fera donc bien attention. On se rappellera aussi que ces travaux, comme les autres, doivent respecter les règles de mise en concurrence.

10- Instauration d'un diagnostic de l'installation intérieure d'électricité

Pour évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, il est institué un nouveau diagnostic en cas de vente de lots de copropriété portant sur l'état de l'installation intérieure et privative d'électricité lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans.

Le contenu et la durée de validité de ce document seront fixés par décret (à paraître)

Associations Syndicales de Propriétaires : l'ordonnance et le décret commentés (faut-il mettre en conformité ses statuts ?)

Les Associations Syndicales de Propriétaires ne sont plus les parents pauvres de l'inflation législative et réglementaire que nous avons connue ces dernières années en matière de copropriété.

En effet, le Gouvernement est intervenu à deux reprises pour dépoussiérer le régime des associations syndicales.

Précisons-le tout de suite, l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006 ne vont pas bouleverser la vie dans les associations syndicales libres et ce pour les raisons suivantes :

- Ces deux textes traitent pour 90% de leur contenu des Associations syndicales autorisées et forcées qui sont des personnes morales de droit public. Quoi de plus normal puisque ces textes émanent du Ministère de l'Intérieur et non du «couple» habituel Ministère du Logement – Chancellerie. Ce Ministère n'étant pas compétent pour traiter des questions relatives à un mécanisme de

gestion ou d'organisations de biens privés, il est clair que l'ASL a été le parent pauvre de ces réformes

- Ces textes ont été établis sans concertation préalable des associations de propriétaires et copropriétaires dont l'ARC est, au plan national la plus représentative en matière d'associations syndicales. D'ailleurs, la Commission Relative à la Copropriété, elle non plus n'a pas été saisie préalablement à ces réformes alors que de nombreuses ASL n'ont pour vocation que de gérer des éléments communs à plusieurs copropriétés.

On notera tout de même quelques innovations : certaines d'entre elles ont pour objet une meilleure information de l'existence de l'association syndicale libre qu'elle soit ASL ou AFUL, d'autres ont vocation à fixer un cadre juridique à l'association tout en portant atteinte au principe de la liberté statutaire ou à améliorer la gestion financière du groupement.

I - L'INFORMATION RELATIVE À L'EXISTENCE DE L'ASSOCIATION

Elles sont très diversifiées et démontrent une volonté d'informer les membres et futurs membres de l'ASL de son existence et de la teneur des droits et obligations en résultant.

A. Information des futurs acquéreurs et locataires.

L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 (article 4 alinéa 2) dispose que «*le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une ASL doit informer l'acquéreur de l'existence de cette dernière et des servitudes*

éventuelles pouvant grever le bien. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes».

En pratique, rien n'est dit sur les modalités de cette information mais gageons que les notaires prendront la précaution d'insérer dans les actes de vente une clause en vue de garantir l'information.

En revanche en ce qui concerne les contrats de baux nous avons les plus grands doutes quant à l'effectivité de cette information du locataire.

B. Renforcement des modalités de publication.

1. Implication complémentaire de

l'adhérent au niveau de la constitution

L'article 7 de l'ordonnance rappelle un principe qui figurait déjà dans les textes fondateurs des ASP : «*les associations syndicales se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés constaté par écrit*».

Comme par le passé, ce consentement devrait résulter d'un engagement de respecter les clauses d'un cahier des charges ou celles d'un règlement de copropriété imposant la constitution d'une ASP pour régir les éléments communs à plusieurs immeubles.

La nouveauté réside dans l'article 3 du décret du 17 mars 1967, imposant à chaque propriétaire adhérent à l'association d'effectuer une «*déclaration*» spécifiant les désignations cadastrales des immeubles pour lesquels il s'engage.

Le décret du 3 mai 2006 précise que cette déclaration n'est pas obligatoire pour les ASL constituées dans le cadre d'une opération de lotissement au sens du droit de l'urbanisme (article R 315.6 du Code de l'urbanisme).

2. La publication nouveau régime :

L'article 8 de l'ordonnance et l'article 4 du décret fixent les règles relatives à la publication des associations syndicales libres :

- La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la Préfecture du département ou à la Sous-Préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Pour les associations dont le siège est à Paris, les déclarations sont faites à la Préfecture de Paris.
- Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours à compter de la réception du dossier de déclaration contenant toutes les pièces prévues (les pièces annexes telles que le plan parcellaire et les déclarations sus citées seront jointes aux statuts à publier).
- Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal Officiel et non plus dans n'importe quel journal d'annonces légales au niveau de l'arrondissement ou du département.

Hélas, le décret du 3 mai 2006 précise que cette déclaration est faite par l'un des membres de l'association. Si le promoteur en sa qualité de colotis (tant qu'il reste propriétaire d'un lot) n'assume pas cette dernière,

force est de constater que dans la pratique beaucoup d'associations ne seront pas publiées et n'accéderont pas à la vie juridique).

Notons par ailleurs que les mêmes règles sont prévues pour les modifications statutaires ou la dissolution de l'association. Ces dernières doivent faire l'objet d'une publication dans les trois mois. Mais dans cette hypothèse, c'est au président de l'association qu'incombe cette tâche.

Hélas, ni l'ordonnance ni le décret n'ont mis un terme à l'obligation pour les ASL de faire l'objet d'une seconde publication via le notaire à la Conservation des hypothèques. Cette différence de régime n'a plus lieu d'être puisque les Préfectures détiendront dorénavant tous les documents requis.

II - LES ENTORSES AU PRINCIPE DE LA LIBERTÉ STATUTAIRE

Jusqu'ici, les statuts de l'association régissaient librement les modalités de fonctionnement du groupement sans que le législateur n'ait fixé de cadre juridique rigide comme en matière d'association syndicale autorisée ou forcée (de type (ASA ASF ou AFUA, AFUF)). Il en était de même pour les statuts dépourvus d'un cadre de contenu minimum imposé par les textes.

Rompant avec cette tradition, l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 précisée par le décret a apporté de nombreuses modifications sur ces points :

1. La qualité de membre de l'association

La position traditionnelle n'est nullement modifiée : le membre de l'association syndicale est obligatoirement un propriétaire de bien immobilier situé dans le périmètre de l'association.

Quelques précisions de détail sont apportées, notamment en ce qui concerne l'usufruitier et les personnes morales de droit public.

a. L'usufruitier : l'ordonnance précise en son article 3 que c'est le nu-propriétaire qui est membre de l'association et non l'usufruitier. Cette position respecte le droit civil puisque l'usufruitier n'est titulaire, comme son nom l'indique, que du droit d'user du bien et d'en percevoir les fruits (loyers). Le nu propriétaire reste alors tenu d'informer l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle.

Cependant, le législateur a laissé la possibilité au nu propriétaire d'accepter que l'usufruitier soit considéré comme membre de l'association. Hélas, rien n'est précisé quant aux modalités d'information de cette décision aux représentants de l'association. On conseillera aux responsables des associations d'exiger une notification écrite par lettre recommandée avec avis de réception pour éviter les complications ultérieures.

b. Les personnes morales de droit public : ceci concerne les collectivités territoriales (commune, département, région,...) et les établissements publics. Ces personnes peuvent adhérer à l'association par délibération de leur organe délibérant ou du Préfet lorsque le bien immobilier appartient à l'Etat.

2. Le contenu obligatoire des statuts

L'article 7 de l'ordonnance complété par l'article 3 du décret précise les rubriques obligatoires devant être précisées dans les statuts :

- Le nom de l'association
- Son objet qui doit figurer dans la liste fixée par l'article 1 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. En ce qui nous concerne, nous sommes confrontés principalement aux associations ayant pour vocation l'entretien, la gestion, la construction d'ouvrages ou la réalisation de travaux en vue de mettre en valeur des propriétés ou d'aménager ou d'entretenir des voies et réseaux divers.
- Son siège.

- Les règles de fonctionnement.
- Les règles de représentation.
- La liste des immeubles compris dans le périmètre de l'association.
- Les modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.
- Les modalités de distraction des immeubles.
- Les modalités de modification des statuts.
- Les règles de dissolution.

Notons que les statuts peuvent contenir les clauses les plus diverses sur ces points sauf en ce qui concerne la qualité de membre, l'objet statutaire et les organes de gestion.

3. Les organes de gestion de l'association syndicale

Par le passé, les organes de gestion de l'association syndicale étaient librement déterminés par les statuts et variaient d'un extrême à l'autre selon les statuts.

Dans les associations de type pavillonnaire, on retrouvait le plus souvent un président, un secrétaire et un trésorier parfois contrôlés par un comité ou bureau syndical, tandis que dans les grosses ASL des ensembles immobiliers complexes on recourait le plus souvent à un conseil composé de plusieurs membres (presque toujours les syndicats des copropriétés membres) réputés représenter les copropriétaires.

L'ordonnance en son article 9 précise que dorénavant l'association syndicale libre sera administrée par un syndicat de membres élus parmi les membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. C'est ce syndicat qui par ses délibérations règle les affaires de l'association.

- Cette nouvelle obligation (si elle se traduit par une disposition du type : «*le syndicat devra comporter au moins trois membres*») est à notre sens dange-reux, notamment dans le cadre des petites associations pavillonnaires où il faut parfois batailler

dur en assemblée générale pour élire un président et un trésorier, soit deux personnes.

- Rien n'est dit quant à la possibilité pour le syndicat de déléguer la gestion de l'association, sous sa responsabilité à un tiers professionnel.
- De même qui seront les représentants des copropriétaires siégeant au syndicat et censés représenter les copropriétaires à titre individuel ? Nul doute que les statuts continueront à préciser que les syndicats de copropriété sont réputés représenter l'ensemble des copropriétaires individuellement.
- De plus, le terme «*syndicat*» risque de semer la confusion dans les ASL complexes en raison de la coexistence des syndicats de copropriétés (et de leurs syndicats) compris dans le périmètre de l'association.
- Enfin, le syndicat nouvelle formule, dont le modèle est issu du droit public, détient la réalité du pouvoir reléguant ainsi l'assemblée générale du groupement au second plan, ce qui n'est pas sans conséquences quant à la transparence de la gestion.

4. L'obligation de mettre en conformité les statuts d'AFUL et ASL existants avant le 5 mai 2008

C'est l'article 60 de l'ordonnance qui oblige les syndicataires à faire procéder à la mise en conformité des statuts existants. Cette formalité doit être exécutée avant le 5 mai 2008.

À défaut de mise en conformité dans le délai précité, l'autorité administrative, après mise en demeure adressée au Président de l'association restée sans effets pendant trois mois, procède d'office aux modifications statutaires nécessaires.

Nos adhérents sont donc priés de nous contacter sur ce point. Voir aussi l'encart à la fin du présent article.

III - LA GESTION FINANCIÈRE DE L'ASSOCIATION

Les rédacteurs de l'ordonnance ont pris l'option d'intégrer dans le régime relatif à l'ASL des règles qui existaient déjà en matière d'AFUL depuis près de trente ans (règles elles-mêmes empruntées au droit de la copropriété) :

1. La procédure d'opposition au paiement de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 3 de l'ordonnance précise que «*lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire*».

Le décret prévoit que c'est au Président de l'Association qu'incombe la charge de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre ainsi que le plan parcellaire.

Cette disposition entérine la pratique notariale qui se servait des questionnaires de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 en matière de vente, faute d'existence d'une procédure adaptée en matière d'ASL. En effet, comme le rappelle l'article 3 de l'ordonnance, «*les droits et obligations sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre*».

Comme les cotisations ont un caractère réel (elles sont attachées au bien immeuble) l'acquéreur était tenu de l'intégralité des dettes laissées par le vendeur. On comprend aisément que les notaires qui connaissaient la distinction entre les régimes de l'association syndicale et le droit de

la copropriété étaient soucieux de remplir sur ce point leur obligation de conseil et de mise en garde.

C'est ainsi que ces derniers utilisaient de manière consciente ou par ignorance, les formulaires propres au droit de la copropriété notamment les questionnaires de vente, incluant l'état daté.

Cette possibilité de bloquer les sommes dues par le vendeur aura le mérite de soulager les acquéreurs et est opportune en pratique bien qu'elle soit en discordance avec le caractère réel des cotisations.

2. *L'hypothèque légale de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965*

L'ordonnance a purement et simplement transposé les dispositions de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 aux ASL comme cela fut fait en 1977 pour les AFUL.

Nous avons par le passé exprimé les plus vives réserves sur les clauses statutaires instaurant conventionnellement l'hypothèque légale dans les ASL puisque rappelons le :

- Les sûretés ne peuvent être créées que par la loi ou un texte normatif de valeur identique (une ordonnance dans le cas présent).
- Les statuts ayant valeur de contrat n'ont d'effet qu'entre les membres de l'association. Par

conséquent une hypothèque légale visée dans les statuts n'est pas opposable à un tiers : par exemple un banquier cherchant à se faire rembourser des échéances de prêt non honorées.

On relèvera tout de même qu'à ce jour, ni l'ASL ni l'AFUL ne bénéficient du privilège immobilier spécial de l'article 2103 1er du Code civil contrairement au syndicat des copropriétaires.

CONCLUSION

On regrettera que ces textes n'aient pas opéré :

- **Un alignement intégral du régime de l'ASL et de l'AFUL.** L'ordonnance et le décret précités forment un corps de règles applicables à ces deux associations comme le précise le nouvel article L 322-1 du Code de l'urbanisme.

En clair, l'AFUL bénéficie encore de dispositions particulières (obligation de publier les statuts aux hypothèques ; interdiction dans les AFUL complexes pour un syndic de représenter plus d'une copropriété en assemblée générale de l'AFUL) qui s'ajoutent aux règles communes aux deux types d'associations.

Cette dualité de régime n'a selon nous aucun sens quant aux

points précités et nous aurions prôné, si nous avions été consultés, un alignement plus substantiel du régime de ces deux associations.

- **Une distinction entre les associations libres pavillonnaires et les « usines à gaz » que sont les associations syndicales des grands ensembles immobiliers hétérogènes.** Les premières ont une trésorerie le plus souvent modique (certains de nos adhérents n'ont que des cotisations inférieures à 200 € par an), les secondes manient des fonds importants (distribution de chauffage, éclairage de voirie, gardiennage, ménages communs à plusieurs immeubles, etc..) et sont gérées le plus souvent par des professionnels.
- L'ordonnance de 2004 aurait dû faire une place plus large à l'incursion du droit de la copropriété dans le régime de l'ASL et de l'AFUL notamment quant à la tenue des assemblées générales, les délais de convocation et de diffusion des procès verbaux, la fixation de règles comptables adaptées aux différents types d'associations syndicales.

ASL : adaptation des statuts. Comment faire ?

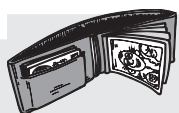
- Vous voulez une consultation approfondie sur vos statuts et sur l'adaptation de vos statuts à l'ordonnance et au décret ou à la réalité.
- Vous êtes adhérent collectif à l'ARC, vous avez lu notre article sur les ASL et êtes perplexe.
- Voilà ce que nous vous proposons :
 - 1- un rendez-vous d'une heure avec un spécialiste (rendez-vous à prendre au secrétariat de l'ARC) ;

2- ce rendez-vous sera facturé 75 €

- 3- si vous décidez de faire adapter vos statuts, nous vous proposerons un devis à prix coûtant en fonction de votre demande et vous rembourserons la consultation initiale.

Ce système est simplement destiné à éviter les rendez-vous d'adaptation intempestifs.

A noter aussi : dans la majeure partie des cas cette consultation approfondie d'une heure vous permettra de faire le travail d'adaptation vous-même



LES SYNDICS ET LES HONORAIRES PRIVATIFS : *faire attention*

Comme nous l'avons déjà longuement expliqué dans notre bulletin de juillet 2006, les syndics viennent d'obtenir la modification de l'article 10-1 de la loi de 1965. Ainsi :

- 1) est introduit dans la loi le fait que le syndic peut, désormais, facturer au vendeur d'un lot les frais d'établissement de «*l'état daté*» ;
- 2) sont précisés les frais que les syndics peuvent imputer, en cas de recouvrement, aux débiteurs de charges ;

Certains syndics - insatiables - ne se contentent cependant pas de ces nouvelles dispositions, qui leur sont pourtant favorables et ont tendance à vouloir aller au-delà.

Nous revenons donc sur ces problèmes en précisant bien les limites de ces nouvelles possibilités de facturation.

Avant cela, voici le texte du nouvel article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 10-1

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 art. 90 (JORF 16 juillet 2006)

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

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

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 (...)

I - LES HONORAIRES POUR «ÉTAT DATÉ» : LA LOI, RIEN QUE LA LOI

1- Les honoraires dits «de mutation»

On parle, en effet, couramment d'honoraires liés à la «*mutation*» d'un lot, les syndics facturant assez facilement :

- d'une part des honoraires au vendeur ;
- mais aussi des honoraires à l'acheteur ;
- ainsi que des honoraires pour «*tenue*» du compte vendeur ou «*ouverture*» du compte acheteur ;
- et enfin des honoraires pour tenue ou mise à jour de fichiers.

Comme ces «*honoraires*» étaient contraires aux dispositions d'ordre public et qu'un arrêt récent de la Cour de Cassation (11 octobre 2005) en avait rappelé le caractère illicite, les syndics ont obtenu la modification partielle de la loi et pensent, désormais, pouvoir faire ce qu'ils veulent. Or, ce n'est pas tout à fait exact, comme on va le voir.

2- Un article de loi heureusement restrictif

En effet, l'article 10-1 modifié de la loi du 10 juillet 1965 par la loi E.N.L. dispose précisément ceci :

«Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 10 sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- *Les honoraires de syndic af-*

férents 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».

Comme on le voit le libellé de cet article est restrictif :

- 1) il concerne NON pas les honoraires dits de «*mutation*», ni même les honoraires des réponses au questionnaire de notaire, mais uniquement la première partie de ce questionnaire appelée «état daté» (situation financière du copropriétaire vis-à-vis du syndicat) ;
- 2) il ne concerne donc AUCUNE autre prestation ;
- 3) il ne concerne QUE le vendeur (l'article dit bien : «*au*

seul copropriétaire concerné ; or l'acheteur n'est PAS encore copropriétaire) ;

Dès lors le syndic ne peut légalement demander :

- o ni des honoraires à l'acheteur ;
- o ni des honoraires pour «*clôture de compte*», «*tenu de compte*», ouverture de compte, ouverture de fichiers, etc. ou toute autre chose qu'il doit accomplir dans le cadre de sa gestion courante.

1- Une astuce pour contourner la loi

Certains syndics ont néanmoins déjà mis au point une astuce pour contourner la nouvelle loi : *«Ils envoient au notaire un document où ils précisent la liste des honoraires (en partie «illégaux») qu'ils pratiquent et demandent au notaire de faire approuver ce catalogue de prix par le vendeur et l'acheteur»*. Ils peuvent ainsi échapper à la loi.

Or, il faut savoir que, la loi étant d'ordre public, même si vous avez signé un tel document votre signature ne vous engage pas ! Si vous êtes tombé dans le piège, li-

sez sur notre site Internet notre abus n° 805 où nous expliquons pourquoi votre signature ne vous engage pas et comment faire.

II - LES FRAIS DE RECOUVREMENT

En ce qui concerne les honoraires dits de recouvrement, là encore on sera très prudent.

1- Attention «aux frais de relance» avant mise en demeure

Premier point : les syndics ont réussi à faire introduire dans la loi que les frais de «*relance*» sont imputables aux débiteurs.

Mais attention : il ne peut s'agir QUE des frais de relance après «*mise en demeure*» par lettre recommandée.

Les frais de relance AVANT mise en demeure ne sont pas récupérables.

2- Attention aussi aux frais de relance intempestifs après mise en demeure

Certains syndics ont néanmoins déjà trouvé la parade : ils prévoient dans leur contrat :

- une première mise demeure ;

- une deuxième mise en demeure ;
- une troisième mise en demeure !

À chaque fois, naturellement, le prix augmente. Un bon conseil : si vous en avez la possibilité, faites supprimer une telle disposition qui n'est qu'une «*astuce pour augmenter les honoraires de syndic*».

Après une mise en demeure et sans réponse du débiteur ou demande d'échéancier, il est en effet inutile de multiplier les faux frais ! Soit l'on passe toute de suite à une procédure gratuite (juge de proximité), soit on adresse un commandement d'huissier préalable à la prise d'hypothèque.

La multiplication des frais de syndic :

- a) ne fera qu'indisposer les débiteurs ;
- b) et, surtout : ne fera pas forcément rentrer d'argent dans les caisses de la copropriété (au contraire puisqu'aucune procédure ne sera engagée), mais uniquement dans la caisse du syndic.

LES PLANS DE SAUVEGARDE ET LES COPROPRIÉTAIRES

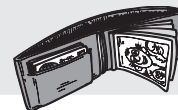
Les plans de sauvegarde sont une procédure qui concerne le redressement des copropriétés en difficulté.

De plus en plus de nos adhérents sont confrontés à cette procédure. Malheureusement, il n'existe aucune brochure d'information qui répond aux nombreuses questions que peuvent se poser les copropriétaires à ce sujet.

L'ARC a donc décidé de réaliser un dossier spécial disponible sur son site Internet de l'ARC (Dossier du mois d'octobre 2006).

Si vous êtes concerné, précipitez-vous sur ce dossier, imprimez-le, diffusez-le.

SAVOIR CONTRÔLER LES PAIES DES GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLE (5^{ème} partie)



Voici la suite de notre série d'articles concernant le contrôle des paies des gardiens et employés d'immeuble. Pour ceux qui n'auraient pas suivi les épisodes précédents, rappelons-les (les bulletins de l'ARC sont téléchargeables dans la «zone adhérents collectifs» du site Internet de l'ARC) :

➤ Savoir contrôler les paies établies et les charges sociales par le syndic - 1^{ère} partie (bulletin 70)

I- La convention collective des gardiens et employés d'immeuble :

- 1- La convention nationale et les partenaires.
- 2- Les négociations et les arrêtés d'extension.
- 3- Les commissions départementales.

II- Salariés de catégorie A et salariés de catégorie B

- 1- Les deux types de salariés.
- 2- Les niveaux de classification de la convention collective.
- 3- De quoi sont composés les salaires versés aux salariés ?

➤ Savoir contrôler les paies et les charges sociales établies par le syndic - 2^{ème} partie (bulletin n° 71)

III-Comment sont établis les salaires de base des gardiens ?

- 1- Les principes.
- 2- La définition de la notion de «local principal».
- 3- La définition des tâches et la valorisation des tâches par le

nombre d'unités de valeur.

- 4- Exemple d'un calcul d'unités de valeur.

- 5- Calcul du salaire de base des gardiens.

IV-Deux spécificités propres aux salaires des gardiens

- 1- Le problème des 12.500 U.V.
- 2- La permanence de jour.

➤ Savoir contrôler les paies et les charges sociales établies par le syndic - 3^{ème} partie (bulletin n° 72)

V- Gardiens : les autres éléments du salaire

- 1- Salaire complémentaire conventionnel.
- 2- Salaire complémentaire contractuel.
- 3- Prime d'ancienneté.
- 4- Prime de tri sélectif.
- 5- Prime d'astreinte de nuit.
- 6- Permanence de week-end.
- 7- Primes exceptionnelles.
- 8- Treizième mois.

VI-Gardien : les salaires en nature

- 1- D'abord on définit la catégorie du logement.

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

➤ Savoir contrôler les paies des gardiens et employés d'immeuble - 4^{ème} partie (bulletin n° 73)

VII-Comment sont établies les rémunérations des employés d'immeuble catégorie A

- 1- Comment sont établis les salaires de base ?
- 2- Les salaires complémentaires.
- 3- Trente cinq ou trente-neuf heures : les salaires au 1^{er} juillet 2005.
- 4- Le problème du nombre d'heures «surévaluées».
- 5- Primes non conventionnelles et non contractuelles.

À noter : nous n'avons pas explicitement - dans notre dernier article concernant les employés d'immeuble - précisé qu'ils avaient - comme le gardien - droit à une prime d'ancienneté en fonction de l'ancienneté.

Précisons donc que la prime d'ancienneté est également applicable aux employés d'immeuble.

VIII-Le 13^{ème} mois (tous salariés)

Le treizième mois est un des avantages importants de la convention collective. Citons l'article 22-4 de la convention qui l'institue.

«Gratification «13e mois» : les salariés justifiant d'une présence complète pendant l'année civile (toute période d'absence indemnisée à 90 p. 100 étant considérée comme temps de présence) perçoivent avec la paye de décembre une gratification égale au salaire mensuel brut contractuel défini au paragraphe 2 ci-dessus, acquis à cette date.

Le salarié justifiant de moins de douze mois de présence perçoit cette gratification prorata temporis et en valeur à la date de départ si le salarié quitte l'entreprise en cours d'année.

Pour les employés d'immeubles saisonniers, cette gratification ne peut être inférieure à 1/12e des rémunérations globales mensuelles perçues dans l'année».

Attention donc : le treizième mois n'intègre pas les primes.

Le treizième mois, contrairement aux congés payés, n'intègre pas, en effet, les primes correspondant à un travail précis. Ainsi et contrairement à ce que disent les syndicats la prime d'astreinte de nuit et la prime de tri sélectif ne rentrent pas dans le calcul du treizième mois pour les gardiens.

Vérifiez bien ce point chez votre syndic. Vous serez surpris.

IX-La situation en cas de maladie ou d'accident (tous salariés)

La convention collective prévoit un maintien du salaire à hauteur de 90 % du salaire brut contractuel, ceci pendant un certain nombre de jours qui est fonction

de l'ancienneté du salarié. Citons l'article 30 de la convention :

«Les salariés recevront 90 % de leur rémunération globale brute mensuelle contractuelle pendant :

- 30 jours après un an de présence dans l'entreprise ;
- 90 jours après trois ans de présence dans l'entreprise ;
- 110 jours après huit ans de présence dans l'entreprise ;
- 120 jours après treize ans de présence dans l'entreprise ;
- 130 jours après dix-huit ans de présence dans l'entreprise ;
- 170 jours après vingt-trois ans de présence dans l'entreprise ;
- 190 jours après trente-trois ans de présence dans l'entreprise ;

Lors de chaque arrêt de travail, les délais d'indemnisation commenceront à courir à compter du premier jour d'absence.

Pour le calcul des indemnités dues au titre d'une période de paie, il sera tenu compte des indemnités déjà perçues par l'intéressé durant les douze mois antérieurs de telle sorte que, si plusieurs absences pour maladie ou accident ont été indemnisées au cours de ces douze mois, la durée totale d'indemnisation ne dépasse pas celle applicable en vertu des alinéas précédents».

Attention :

- 1) De nombreux syndicats - toujours très généreux avec l'argent des copropriétaires - prennent l'habitude de maintenir le salaire à 100 % (et non à 90 %) ; par ailleurs, ceux qui appliquent les 90 %

oublient d'appliquer strictement la convention en ce qui concerne le cumul des jours de maladie.

Exemple : un salarié qui a deux ans d'ancienneté est en arrêt maladie en janvier (17 jours) puis à nouveau en novembre (25 jours), soit 42 jours. En fait, il n'a droit (article 30) qu'à 30 jours d'indemnisation à 90 % ; au-delà, on revient au régime normal, c'est-à-dire qu'il n'est plus rémunéré.

Ces deux points méritent vérification, surtout si vous avez un salarié qui est souvent en arrêt maladie.

- 2) Autre problème : lorsque l'on reçoit les indemnités de Sécurité sociale, puisque celles-ci sont exonérées de charges sociales, il faut déduire leur montant brut du salaire brut du salarié (seul moyen de bénéficier de l'exonération). Or de nombreux syndicats «oublient» de procéder ainsi, ce qui crée un préjudice à la copropriété.

Conséquences :

- 1- vérifiez bien que le syndic applique 90 % et pas 100 % ;
- 2- vérifiez bien que la durée d'indemnisation à 90 % n'est pas supérieure à ce qu'elle devrait être ;
- 3- vérifiez bien aussi que le syndic déduit les indemnités de sécurité sociale (lorsqu'elles sont perçues) du salaire brut, pour pouvoir bénéficier des exonérations de charges.

X- Le problème des remplacements (tous salariés)

1- Le surcoût des remplacements

Deux points préalables sont à souligner :

D'une part, la convention prévoit que les remplacements (inférieurs à deux mois) sont payés sur la base d'une fois et demie le salaire normal qui résulterait de l'application de la convention collective (cette majoration intègre la prime de précarité, le prorata 13^{ème} mois, le prorata congés payés) ;

D'autre part, si un gardien a le droit - dans certains cas (on reviendra sur ce point) - de se remplacer lui-même pendant son mois de congé et bénéficiant alors des dispositions évoquées dans le paragraphe précédent (un mois et demi de salaire) l'autoreplacement est strictement interdit à un employé d'immeuble de catégorie A.

Dans le cas d'un gardien, celui-ci sera payé sur l'année onze mois plus un mois de congé plus un treizième mois, plus un mois et demi, soit en tout quatorze mois et demi.

Attention : le contrat établi pour le remplaçant ne doit pas être forcément identique à celui du titulaire

Ce point est important, car de sa résolution pratique peuvent dépendre des économies ou du gaspillage. En effet, durant le mois de congé (juillet ou août), il n'est pas nécessaire, en général, de prévoir exactement les mêmes tâches que durant le reste de l'année.

Si vous avez un gardien qui part en vacances, le remplacement peut souvent être effectué par un

simple employé d'immeuble.

Si vous avez un employé d'immeuble, ses tâches peuvent être réduites (**par exemple** : moins de passages en ce qui concerne le ménage, pas de nettoyage des vitres, etc.).

Dans la mesure où la modification ne concerne que le mois de vacances, le syndic peut opérer ces mesures sans avoir l'accord préalable de l'assemblée générale. Mais bien sûr, l'assemblée générale peut être saisie du problème et autoriser ou obliger explicitement le syndic à le faire.

Il faut noter que très peu de syndicats procèdent ainsi. On s'aperçoit exactement du contraire. Les remplaçants ne font pas le travail du titulaire et pourtant sont payés sur la même base multipliée par 1,5.

Exemple : une gardienne est remplacée pendant le mois d'août mais ferme son appartement de fonction, ce qu'elle a le droit de faire. Sa remplaçante ne peut pas exercer une fonction de «*gardienne logée*» mais uniquement des tâches ménagères. Elle sera cependant souvent payée par le syndic sur la même base que la gardienne multipliée par 1,5... Cet exemple est très fréquent.

2- Le salaire du remplaçant ne doit pas intégrer le salaire contractuel du titulaire

Voici un autre problème : certains syndicats reprennent le salaire du titulaire, **y compris sa part contractuelle**, et appliquent la majoration de 50 %.

C'est une grave erreur ; ils doivent, en effet, appliquer le salaire de base conventionnel plus le salaire complémentaire conventionnel, mais sans prendre en compte l'ancienneté du titulaire ni son complément contractuel.

Une telle erreur peut, avec les charges sociales, avoir une conséquence financière importante. Il faut donc faire très attention.

3- Les remplacements de deux mois et plus

Si le remplacement dure deux mois ou plus, la règle des 50 % ne s'applique pas, et ce dès le premier jour. Or il n'est pas rare de constater que des remplacements de trois mois sont payés sur la base de 150 % du salaire du titulaire, ce qui entraîne un surcoût de l'ordre de 25 %.

Là aussi, il faudra faire un redressement qui sera à la charge du syndic.

4- Les autoreplacements ne sont pas un droit

Le problème est le suivant : beaucoup de titulaires décidant de ne pas partir en vacances, obligent de ce fait les copropriétaires à leur payer pendant les congés 150% de leur salaire, empêchant la copropriété d'adapter le remplacement (c'est-à-dire, par exemple, de prendre une personne avec un contrat différent).

Il faut donc être très précis : l'autoreplacement n'est un droit que **si l'employeur oblige** le salarié à mettre son logement à disposition. Dans tous les autres cas, le salarié ne peut pas imposer au syndicat de le payer en autoreplacement.

Exemple : si un gardien veut rester chez lui, le syndicat peut très bien employer une femme de ménage pour assurer le ménage et la sortie des poubelles et le syndic n'a pas le droit d'accepter l'autoreplacement.

Conclusion : on constate que des erreurs, même tout à fait involontaires peuvent être importantes et leur cumul impressionnant.

ENCORE TROIS MOIS POUR VOUS «Y METTRE»...

- Êtes-vous de ceux qui pensent que la «*comptabilité des copropriétés*», n'est pas faite pour eux ou plutôt de ceux qui :
- pensent qu'avec les nouvelles règles comptables les copropriétaires vont pouvoir mieux maîtriser les dépenses ? **(exact)**
 - pensent que leur syndic va être obligé de restituer aux copropriétaires les sommes qui dorment dans les comptes d'attente ? **(exact)**
 - pensent qu'il sera plus facile de vérifier les honoraires des syndics ? **(exact)**
 - pensent qu'il sera plus difficile qu'avant de masquer les problèmes financiers ? **(exact)**
 - pensent qu'il sera plus facile de contrôler les dépenses et réalisation en matière de gros travaux ? **(exact)** etc, etc...
- Si vous êtes de ces optimistes et n'avez pas encore eu le temps de lire notre guide : «*Copropriété : la comptabilité pour tous*», vous avez encore quatre mois pour vous initier très simplement à toutes ces nouveautés et comprendre ces matières aussi bien sinon mieux que votre gestionnaire.
- Un conseil : si vous êtes membre du Conseil syndical faites en acheter DEUX exemplaires par le conseil syndical : un exemplaire qui «*tournera*» auprès des membres du conseil syndical ; un exemplaire que vous pourrez prêter à votre syndic.
- Rappelons les grandes lignes de ce guide indispensable.

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

Titre I : Initiations à la comptabilité et au vocabulaire comptable (pour bien comprendre le décret du 14 mars 2005).

Titre II : Pourquoi a-t-il fallu instituer des règles spécifiques pour la comptabilité des syndicats de copropriété ?

Deuxième partie : Lecture commentée du décret du 14 mars 2005, de l'arrêté et des tableaux.

Troisième partie : Clés pour la compréhension et l'analyse des tableaux de synthèse.

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

Cinquième partie : Exemple chiffré avec chronologie de mise en place et de tenue d'une comptabilité de

copropriété.

Sixième partie : Dictionnaire de quelques spécificités propres aux comptes des copropriétés.

À quoi s'ajoutent cinq annexes pratiques.

Vous le voyez, ce guide s'adresse à tout le monde : les profanes, les débutants, les simples copropriétaires, mais aussi les comptables, les syndics bénévoles (et professionnels), les conseillers syndicaux avertis, à tout le monde.

Accords ARC/FONCIA sur la résolution des litiges

Après négociations, l'ARC et FONCIA s'apprêtent à mettre en place une commission de résolution des litiges sur les bases suivantes :

- 1) Les litiges seront traités le plus vite possible par une commission restreinte ARC/FONCIA.
- 2) Si aucun accord n'intervient, une commission plus large statuera (elle aussi convoquée rapidement).
- 3) À défaut d'accord, il sera fait appel à un arbitre extérieur choisi par les deux parties.
- 4) La commission pourra étudier les litiges jusqu'à 7.500 euros.

L'idée est de traiter les problèmes rapidement, de ne pas se perdre en instruction longue et d'éviter les impasses en s'en remettant, si besoin, à un arbitre.

Si vous êtes adhérent à l'ARC, adressez vos dossiers à Bruno DHONT (directeur de l'ARC).

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, L'ARC ET FONCIA

I - ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET COPROPRIÉTÉ : POURQUOI TANT DE DIFFICULTÉS ?

Alors que les prix des combustibles ont continué à grimper en 2005-2006, nous sommes étonnés de constater que les copropriétés restent à la traîne en matière d'économie d'énergie. Pourquoi ?

Notre analyse est la suivante : la raison viendrait de ce que ni les conseillers syndicaux ni les gestionnaires ne connaissent la réalité énergétique propre à chaque immeuble. Ils ne savent rien des «*performances énergétiques*» réelles des immeubles (quelle est, par exemple, la consommation pour le chauffage par mètre carré et par an ?) ; de ce fait ils sont donc incapables de savoir si ces performances sont ou non correctes et quels seraient les objectifs raisonnables à atteindre.

Au mieux les conseillers syndicaux et les gestionnaires disposent d'un diagnostic thermique très général et très abstrait qui leur explique que - moyennant tel investissement (**exemple** : changement de chaudière) - la consommation pourrait éventuellement baisser de x%.

Mais tout le monde se méfie (avec juste raison) de ces diagnostics «*grossiers*» qui, en général, se contentent de fournir des solutions «*standard*» : il faut changer les fenêtres ; engager des travaux d'isolation des murs,

etc. tous ces travaux qui coûtent cher ; or, en copropriété, il y a toujours d'autres priorités.

II - UN BILAN THERMIQUE SIMPLE ÉTABLI PAR LE SYNDIC ET LE CONSEIL SYNDICAL

Nous faisons l'hypothèse que si le syndic et le conseil syndical établissent eux-mêmes et ensemble un bilan thermique simple de leur copropriété, cela va leur fournir les éléments de base qui va leur permettre «*d'enclencher*» une politique d'économie d'énergie qui va prendre en compte tous les aspects de la question : la gestion du chauffage ; le contrat d'exploitation, les installations, les consignes de température, le suivi des consommations, l'adaptation du matériel et, enfin - mais seulement enfin - les travaux plus coûteux.

III - QU'EST-CE QU'UN BILAN THERMIQUE SIMPLE ?

Il s'agit simplement de faire le bilan sur les cinq dernières années des consommations d'un immeuble (en fonction des DJU et en distinguant la part «*chauffage*» et la part eau chaude) de façon à connaître les performances de l'immeuble, ses évolutions éventuelles et à classer ces performances.

Exemple : tel immeuble va découvrir que les consommations étaient de 250 kw par m² il y cinq ans et sont passées (à rigueur constante) à 270 kw, alors même

que, pour ce type d'immeuble, une consommation de 200 kw serait possible sans investissement.

Cela va déclencher une action qui portera sur l'exploitation, le contrat, l'équilibrage.

Ensuite le conseil syndical et le syndic se demanderont comment améliorer la situation (descendre, par exemple à 150 kw) et rechercheront les solutions et les garanties.

IV - Une expérience ARC/ FONCIA

Pour valider cette hypothèse qui permet non seulement la baisse des charges mais participe d'une véritable démarche de responsabilité, l'ARC et FONCIA ont donc décidé de lancer une expérience de travail en commun syndic-conseils syndicaux sur une quarantaine d'immeubles.

Dès que possible, nous reviendrons sur cette expérience intéressante et novatrice.

À la suite de cette première phase, nous tirerons les conclusions et enseignements qui s'imposent, avec l'espoir de pouvoir aller plus loin et plus vite, y compris avec le concours d'autres partenaires comme l'ADEME (Agence française de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie). À suivre très attentivement, donc.



LE CONTRAT DE SYNDIC, ses dérives et ses transferts

Une nouvelle fois nous revenons sur l'examen des contrats de syndic pour constater la dérive persistante du transfert de tâches rémunérées initialement au titre de la «*gestion courante*» vers la «*gestion particulière*».

Alors que les honoraires de gestion courante sont actualisés chaque année, bien souvent au-delà du coût de la vie, certaines de ces prestations sont insidieusement supprimées, au fil des ans, pour être facturées en gestion particulière avec un barème de prix bien souvent abusif.

Pour rappel, le syndic a des obligations de droit, qui relèvent des dispositions d'ordre public, de la Loi du 10 juillet 1965, de son décret d'application du 17 mars 1967 et du nouveau décret comptable du 14 mars 2005.

C'est ainsi qu'il n'y a pas lieu de faire la distinction entre les tâches dites cycliques et celles qui sont effectuées ponctuellement voire exceptionnellement (par exemple : prise et fin de mandat), ces tâches doivent être rémunérées au titre des honoraires de gestion courante par le fait qu'elles sont totalement indissociables de la fonction de syndic.

Par ailleurs, les honoraires de «*gestion courante*» doivent également prendre en compte la spécificité de chaque copropriété, c'est-à-dire intégrer les coûts afférents à la gestion du personnel lorsque le syndicat dispose de salariés, et/ou aux différents équipements existants.

Or, malgré ces obligations légales et contractuelles, on retrouve bien souvent en gestion particulière les honoraires suivants :

1 - HONORAIRES DE TRANSMISSION DE DOSSIER

Une grande majorité des syndics n'hésite pas à prélever des honoraires pour la remise des archives du syndicat, soit au forfait, soit au temps passé, les deux versions étant illégales, (obligation de l'article 18-2 de la loi),

On trouve également des syndics qui facturent la prise en charge du syndicat !

Or, les dispositions des articles 18 et 18-2 de la loi, imposent au syndic sortant de remettre au nouveau syndic, en plus des fonds détenus, l'ensemble des documents et archives du syndicat, dans les délais d'un mois plus deux à l'échéance de son mandat.

Ces abus sont par ailleurs dénoncés par la Commission des Clauses Abusives dans sa recommandation n° 96-01.

2 - FRAIS ADMINISTRATIFS ET AUTRES

En plus des frais habituels de photocopie (parfois scandaleuses) et d'affranchissement, on trouve des frais :

- Pour façonnage des appels de

fonds, coût des imprimés, ...

- Pour confection des bordereaux de recommandé avec accusé de réception,
- D'informatique, et entre autres pour mise à jour de leur comptabilité suite au décret comptable de mars 2005,
- De prélèvement mensuels,

On trouve également, de plus en plus, des frais pour stockage des «*archives dormantes*», qui relèvent à chaque fois d'un contrat signé (durées entre 5 et 8 ans), par le syndic, à l'insu et aux frais du syndicat !

3 - GESTION DE L'IMMEUBLE

Pour la saisie des index des compteurs divisionnaires (EDF, Eau Chaude) ou de calories, alors qu'ils sont déjà en place à la prise de mandat du syndic,

Pour la mise à jour annuelle du carnet d'entretien, (obligation de l'article 18 de la loi)

4 - GESTION DU PERSONNEL DU SYNDICAT

Pour la mise à jour annuelle, voire la première constitution du DUEP (Document Unique d'Evaluation des Risques), ou l'imposition d'un prestataire sans aucune décision de

l'assemblée générale.

Pour frais de recherche et établissement du contrat lors du remplacement pour congés payés du titulaire,

5 - FRAIS DE RECOUVREMENT D'IMPAYÉS

Facturation de la première lettre de rappel ordinaire, (à la charge exclusive du syndic si action commerciale). Facturation de la lettre de mise en demeure, trop cher, bien souvent au-delà des 15 € acceptables. (voir dans ce bulletin notre article : «*Honoraires privatifs de syndic : faire attention*»).

6 - TENUE DE COMPTE SÉPARÉ OU NON

Seuls quelques syndics intègrent dans leur contrat, en honoraires de «*gestion courante*», le coût de tenue d'un compte séparé, alors qu'il s'agit d'une obligation légale (7^{ème} alinéa article 18 de la loi du 10 juillet 1965) depuis 2001 !

Par ailleurs, aucun contrat ne fait apparaître le montant de la remise d'honoraires dans l'éventualité (qui devrait être l'exception !) où l'assemblée générale délivre au syndic, par une décision expresse, la dispen-

se d'ouvrir un compte séparé pour une durée déterminée,

Mais on trouve dans d'autres contrats, des honoraires majorés lorsque le syndicat, a délivré une dispense d'ouvrir un compte séparé, et a choisi un simple «*compte individualisé*», qui n'est qu'un sous compte du compte professionnel appartenant au syndicat, et qui est la solution proposée par les syndicats dans la très grande majorité des cas. Pour mémoire, il est de toute manière impossible de réaliser un contrôle sérieux des comptes du fait de l'absence de véritables relevés de comptes propres au syndicat.

7 - GESTION DES SINISTRES

En dehors du fait que nous continuons à dire que la gestion des sinistres qui relèvent d'un défaut d'une partie commune doit être incluse dans les honoraires de gestion courante, on relève que certains syndicats n'hésitent pas à facturer des honoraires, non pas à la vacation, mais en pourcentage sur le montant de l'indemnité versée par les assurances !

- Exemple : 5% lorsque l'indemnité est supérieure à 4.000 €, Loiselet & Daigremont.

8 - TENUE DES AG. HONORAIRES, MODALITÉS DE TENUE, RÉDACTION

Location de salle chez le syndicat, gratuite la première année mais facturée les années suivantes !

Frais de mise en place de la salle, lorsqu'il s'agit d'une salle en extérieure !

Taux de progression du coût ho-

raire, par tranche d'heures, abusif ? Par exemple :

- de 17h à 19h : 104 € ;
- de 19h à 21h : + 50% ;
- après 21 h : + 100%, soit 208 € (ou 1.400 francs) l'heure.

Décompte des heures à partir de la fin des horaires de bureau (exemple : 17h30, alors que l'assemblée générale est prévue à 19h).

Facturation du temps de déplacement entre le cabinet et le lieu de tenue de l'assemblée générale.

Par ailleurs, du fait d'une nouvelle obligation légale (signature du procès-verbal en fin de séance) et de l'évolution du matériel informatique (ordinateur portable avec imprimante autonome), de plus en plus de syndicats **rédigent et impriment, en séance, le procès-verbal de l'assemblée générale.**

Or, indépendamment du fait qu'il n'est pas certain que les présidents et scrutateurs disposent également d'un second original, la rédaction soignée du procès-verbal, puis son impression, augmentent la durée de tenue de l'assemblée générale, et ce surcoût est imputé au syndicat, même s'il s'agit en fait d'un simple déplacement d'une tâche qui appartenait initialement au secrétariat lorsque le gestionnaire rapportait son procès-verbal manuscrit au cabinet.

L'incidence financière est loin d'être insignifiante pour le syndicat, d'une part, parce que le gestionnaire facture un taux horaire supérieur à celui d'une secrétaire et majoré en fonction des horaires de tenue de

l'assemblée générale, et d'autre part parce que les frais de secrétariat du cabinet, qui entrent dans ses frais généraux, restaient facturés au syndicat dans le coût des honoraires de «*gestion courante*» !

9 - AUTRE FACTURATION

Issu des nouvelles technologies, le système de vote électronique avec boîtiers répartis entre 5 à 10 copropriétaires, ce système calcule automatiquement le décompte des voix et le transpose immédiatement dans le procès-verbal définitif !

10 - FRAIS DE MUTATION ET AUTRES IMPUTÉS AU VENDEUR

Avant le 16 juillet 2006, ces frais, même lorsqu'ils figuraient sous une rubrique «*honoraires à charge du copropriétaire*» étaient imputables, en principe, au seul syndicat des copropriétaires.

Or depuis le 16 juillet 2000, l'article 10-1 modifié, de la loi du 10 juillet 1965, permet aux syndicats d'imputer légalement au seul vendeur des honoraires d'établissement de l'état daté (article 5 du décret).

Et si les tarifs actuellement pratiqués varient de 100/130 € à 300/400 € voire au-delà, le nouveau texte ne précise pas comment et par qui devront être «*négociés*» ces honoraires privatifs !

Là aussi, nous vous incitons à lire notre article : «*Honoraires privatifs des syndicats : faire attention*».

Voilà donc les abus tarifaires les plus courants. Le trimestre prochain nous analyserons les «*clauses abusives*» des contrats.

...DERNIÈRE MINUTE...DERNIÈRE MINUTE...DERNIÈRE MINUTE...

CONTRATS DE SYNDIC : *appel aux adhérents*

- Ça bouge !
- Suite à nos nombreuses démarches, la Direction Générale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes (du Ministère de l'Economie et des Finances), souhaite obtenir un maximum de contrats de syndic pour bien mesurer l'ampleur des problèmes (clauses illégales et abusives ; nombreuses prestations particulières concernant en fait des tâches de gestion courante ; tarifs abusifs, etc.) puis finaliser un arrêté.
- Merci de nous envoyer une **copie** de votre dernier contrat ou tout document attestant d'abus ou d'illégalités. Nous garantissons une confidentialité totale (même anonymement...).

CONTRAT DE SYNDIC : 3 ans ou rien !

Comment échapper au chantage ?

I - LE FORCING DES «TROIS ANS»

Nos adhérents nous le signalent : leurs syndicats tentent de plus en plus de leur imposer des contrats de trois ans (et parfois réussissent) en lieu et place des contrats d'un an. On nous signale trois comportements de la part de ces syndicats :

- 1- **Premier comportement ou argument prétendument «juridique»** : les syndicats font croire que, dans la mesure où le projet de contrat adressé avec la convocation, prévoit trois ans, les copropriétaires ne peuvent plus modifier cette durée en assemblée générale. Naturellement (et comme vient de le rappeler la Commission Relative à la Copropriété) ceci est faux, car un projet de résolution peut être modifié en assemblée générale.
- 2- **Deuxième comportement ou «chantage»** : si l'assemblée générale refuse d'accepter une durée de trois ans, les syndicats expliquent que, dans ces conditions, ils démissionnent sur le champ ; nous allons voir plus bas comment échapper à cette situation de chantage.
- 3- **Troisième comportement ou arguments «commerciaux»** : certains syndicats, pour obtenir une durée de trois ans, n'hésitent pas à faire des cadeaux aux copropriétaires : *«Si vous acceptez, je n'augmenterai pas mes honoraires sur trois ans, etc.»* ou : *«Je vous fais telle et telles prestations gratuites», etc.*

II - POURQUOI CETTE OFFENSIVE ?

Deux raisons expliquent cette offensive :

- a) les très nombreux syndicats qui ont l'intention de vendre leur cabinet ont le plus grand intérêt à faire signer un contrat de trois ans à leurs copropriétés, car cela leur garantit une meilleure revente : *«L'acheteur»* ne pourra pas être facilement remercié par les copropriétaires avec un tel contrat ; or comme le prix de vente final en cas de cession de cabinet est fonction du nombre de mandats conservés à l'issue d'une ou deux années, on comprend toute l'importance d'une durée d'un contrat de trois ans ;
- b) au-delà de ce problème, les syndicats ont évidemment compris qu'il était plus intéressant pour eux d'avoir des contrats de longue durée (rappelons que trois ans et le maximum autorisé par la loi... heureusement) et agissent en conséquence. Pour nous, de tels contrats sont à proscrire et entraînent, d'expérience, une baisse de qualité certaine de la gestion (l'absence de renouvellement annuel peut entraîner un laxisme encore plus fort...).

III - COMMENT ÉCHAPPER AU CHANTAGE À LA DÉMISSION

Si un syndic vous annonce en assemblée générale qu'il démissionne sur le champ au cas où vous refuseriez d'accepter une durée de trois ans, renvoyez le d'abord à son contrat (celui qui se termine) ; celui-ci

prévoit - neuf fois sur dix - qu'en cas de démission, le syndic doit en informer les copropriétaires trois mois à l'avance. À défaut de préavis, il ne peut pas démissionner et doit donc accepter la durée voulue par l'assemblée générale.

S'il maintient sa décision, faites-lui savoir :

- a) que vous serez obligé de faire nommer un administrateur provisoire ;
- b) que vous engagerez judiciairement sa responsabilité professionnelle pour lui faire assumer la totalité des frais correspondants.

Surtout exigez du président de séance que ces diverses réserves et remarques soient consignées sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Si son contrat ne prévoit rien, rappelez-lui qu'il était candidat unique comme syndic et ne peut donc se récuser sans créer un préjudice à la copropriété.

Là encore exigez que soient mentionnés au procès-verbal :

- a) le fait que vous serez obligé de faire nommer un administrateur provisoire ;
- b) le fait que vous engagerez sa responsabilité professionnelle pour lui faire assumer les frais correspondants.

Un conseil quand même : lorsque vous recevez le projet de contrat du syndic, regardez attentivement la DURÉE et alertez vos voisins.



La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

COPROPRIÉTÉ ET ECONOMIE D'ENERGIE : COMMENT RÉCUPÉRER DES «SUBVENTIONS» AVEC L'ARC VIA LES C.E.E ?

Votre copropriété a réalisé des travaux d'économie d'énergie depuis le 1^{er} janvier 2006.

Or, vous le savez sans doute, la loi du 13 juillet 2005 et ses décrets d'application de mai-juin 2006 ont institué, sous le nom de Certificat d'Economie d'Energie (C.E.E.) un dispositif qui peut permettre à ceux qui engagent des travaux d'économie d'énergie de valoriser ces économies.

Ce système étant complexe, nous vous en présentons ci-dessous les grandes lignes et vous expliquons les moyens mis en place par l'ARC pour vous aider à toucher des subventions dans ce cadre.

1- La loi et les fournisseurs d'énergie

La loi a fixé des dispositions que l'on peut expliquer ainsi :

- a- les fournisseurs d'énergie (GDF, EDF, marchands de fioul, etc) doivent désormais participer à la réalisation d'économies d'énergie ;
- b- pour les années 2006-2007-2008, l'objectif qui leur est assigné par la loi est de 54 milliards de kw (54 TW) ;
- c- ils ont deux possibilités :
 - soit financer eux-mêmes des travaux ou aider à financer des travaux ;
 - soit RACHETER à des personnes qui ont fait des travaux des certificats d'économie d'énergie ;

2- Les copropriétés et les travaux d'économie d'énergie déjà réalisés

Les copropriétés qui ont déjà réalisé des économies en 2006 ont la possibilité de valoriser ces économies.

Le seul problème est le suivant : la loi a prévu qu'un certificat d'économie d'énergie ne pouvait être délivré que si les économies dépassaient 1 million de kw (1MW). Or, ce niveau est rarement atteint par une seule copropriété.

Mais la loi a aussi prévu qu'une personne morale,

(exemple : une association) pouvait regrouper plusieurs opérations et demander un certificat groupé.

L'ARC se propose donc :

- de regrouper les opérations engagées par ses adhérents ;
- de récupérer des Certificats d'Economie d'Energie ;
- puis de négocier la vente de ces certificats auprès des fournisseurs ;
- enfin de redistribuer les sommes collectées aux copropriétés adhérentes concernées, naturellement en fonction des travaux engagés.

Comme vous le voyez, c'est à la fois simple et compliqué.

3- Comment faire pour bénéficier du système ?

C'est très simple : il suffit de remplir un dossier concernant votre opération, dossier que nous fournirons.

Les principaux travaux concernés sont les suivants:

ISOLATION COMBLES OU TOITURES
FENETRE OU PORTE FENETRE COMPLETE
CHAUDIERE COLLECTIVE A CONDENTATION
CHAUDIERE COLLECTIVE BASSE TEMPERATURE
ISOLATION D'UN RESEAU DE CHAUFFAGE
POSE DE ROBINETS THERMOSTATIQUES
PROGRAMMATEUR INTERMITTENCE CHAUFFAGE COMBUSTIBLE
PROGRAMMATEUR INTERMITTENCE CENTRALISE CHAUFFAGE ELECTRIQUE
SYSTEME DE COMPTAGE INDIVIDUEL CHAUFFAGE
RECUPERATEUR DE CHALEUR A CONDENSATION
OPTIMISEUR DE RELANCE CHAUFFAGE COLLECTIF
LAMPE FLUO-COMPACTE DE CLASSE A

Pour plus d'explications et si vous êtes intéressé, vous pouvez contacter Monsieur Yann CHARREYRAS ; coordonnées mel : yann.charreyras@copropriete-services.com



LE NOUVEAU GUIDE DE L'ARC :

«Gérer soi-même son logement locatif»

Comme promis, notre guide «*Locatif*» (au prix de 18 € + 3,90 € de frais de port) est fin prêt et va pouvoir répondre aux mille et une questions de nos adhérents, syndics bénévoles ou bailleurs, concernant la

«*gestion locative*».

Rappelons que nous avons créé une option à l'adhésion, option dite : «*spécial bailleur*» (déductible des revenus fonciers), qui doit permettre de répondre à toutes vos questions.

LE SOMMAIRE DE NOTRE GUIDE

TABLE DES MATIÈRES	
Introduction	
I- Ce qu'il faut savoir avant tout	IV- La gestion au jour le jour
1- Aperçu sur les lois et règlements.	39- La quittance
2- Copropriété, location et locataires : quelques repères.	40- Les travaux d'aménagement faits par le locataire : que peut-il faire ?
3- Logement décent : qu'est-ce que c'est ?	41- Travaux d'entretien pendant le bail et dégradations.
4- Les aides aux travaux dont vous pouvez bénéficier avant de louer.	42- Attention : votre locataire et le(s) compteur(s) d'eau.
5- Loyers : les différents régimes.	43- La régularisation annuelle des charges
6- Louer meublé ou non : avantages et inconvénients.	44- Les augmentations annuelles du loyer
7- La location saisonnière.	45- Majoration de loyer en cas de travaux d'amélioration.
8- La location d'un garage.	46- Réception télévision.
9- Louer à un étudiant.	47- Un colocataire s'en va en cours de bail.
10- Le bailleur privé « <i>social</i> »	48- Réévaluation possible en fin de période triennale.
11- Les charges récupérables.	V- Les incidents en cours de bail
12- Les aides dont peuvent bénéficier les locataires.	49- Les impayés
13- Les autres aides : dépôt de garantie, cautions, prise en charge des impayés.	50- Le bruit
14- Les modalités éventuelles de versement de ces aides aux bailleurs.	51- Problème relatif à la sécurité électrique
15- La discrimination.	52- Dégât des eaux
16- Revenus fonciers et fiscalité : généralités.	53- Le squat
17- Revenus fonciers et fiscalité pour 2007 (pour les loyers de 2006).	54- Cession
18- Bailleurs et locataires : quelques conseils pour des relations harmonieuses	55- Sous-location
II- Avant de signer un bail	56- Décès
19- Les documents-types, où vous les procurer ?	57- Abandon du logement
20- Dans quel état devez vous louer ?	58- Départ d'un conjoint PACSÉ
21- La recherche d'un locataire	59- Départ furtif d'un colocataire
22- Comment déterminer un loyer « <i>raisonnable</i> » ?	60- Divorce et séparation de bien
23- Les documents que vous pouvez ou ne pouvez pas demander au locataire.	61- Animaux
24- Les garanties concernant le locataire et la caution.	62- Le locataire ne respecte pas ses obligations
25- Assurance loyers impayés	VI- La fin du bail
III- Signer un bail	63- Résiliation du contrat de bail en cours de bail
26- Les différents types de baux	64- Vous mettez fin au contrat pour « <i>habiter</i> » vous ou un parent.
27- La durée	65- Vous mettez fin au contrat pour vendre.
28- Les clauses abusives ou illégales et les clauses souhaitables	66- Départ du locataire pendant le délai de préavis
29- La location à des époux et à des personnes pacsées	67- Etat des lieux de sortie.
30- La colocation	68- La taxe d'habitation en fin de bail.
31- Le cautionnement	69- Restitution du dépôt de garantie
32- L'état des lieux	70- Refus de quitter le logement
33- Le dépôt de garantie	Annexes
34- L'assurance du locataire	1- Loi du 6 juillet 1989.
35- Le bailleur doit-il assurer son logement ?	1 bis - Les dernières modifications apportées à la loi du 6 juillet 1989.
36- Les documents et informations obligatoires à fournir ou annexer au bail.	2- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 (charges récupérables).
37- Disposition à prendre si le locataire fait des travaux de remise en état avec votre accord	3- Décret n° 87-712 du 26 août 1987 (travaux et réparations locatifs).
38- Louer meublé : mode d'emploi.	4- La liste de tout ce qu'un bailleur doit faire au cours du bail.
	5- Comment fonctionne une « <i>grille de vétusté</i> » ?
	6- À qui vous adresser ?
	7- Liste des sites utiles.

ABORDER LA COPROPRIÉTÉ AVEC SÉRÉNITÉ !



978-2-7117-8702-9, 416 p.



978-2-7117-9168-2, 352 p.



978-2-7117-9181-1, 384 p.



978-2-7117-9195-8, 320 p.

COLLECTION ARC/VUIBERT



978-2-7117-9166-8, 288 p.



978-2-7117-9159-0, 352 p.



978-2-7117-9188-0, 256 p.



978-2-7117-9167-5, 384 p.



978-2-7117-9153-8, 192 p.

**TOUS NOS OUVRAGES SONT DISPONIBLES EN LIBRAIRIE
ET À L'ARC : WWW.UNARC.ASSO.FR**

(FRAIS DE PORT : 1 OUVRAGE : 3,90 € / À PARTIR DE DEUX OUVRAGES : 6,10 €)

**TÉLÉCHARGEZ OU DEMANDEZ NOS CATALOGUES SUR :
WWW.VUIBERT.FR**

L'ARC ET L'EUROPE : *appel à «connaisseurs»*

L'ARC lance une grande étude sur le fonctionnement de la «copropriété» (ou son équivalent) dans tous les pays de l'Union Européenne.

L'objectif est de réunir en juin 2007 des copropriétaires de chacun des 25 pays de l'Union pour échanger sur les avantages et les limites de chacun des systèmes, confronter nos idées et comprendre comment nos voisins proches ou lointains ont résolu leurs problèmes de fonctionnement des copropriétés.

Nous avons bâti un premier questionnaire à adresser à des associations de copropriétaires dans le reste de l'Europe et souhaitons rencontrer des «représentants de copropriété» de chacun des pays. Pour ce faire nous avons besoin de

personnes «passerelles» qui feront le lien entre la France et chacun des pays concernés. C'est pourquoi nous mobilisons tous nos adhérents qui auraient des contacts, ou qui connaissent le fonctionnement de la copropriété dans l'un des pays de l'Union Européenne.

Ce projet ne se fera pas sans vous, aussi si cela vous concerne, nous vous proposons de répondre aux quelques questions suivantes pour vous faire connaître à la personne responsable de ce projet, Estelle BARON (n'oubliez pas de joindre vos coordonnées à votre réponse). N'hésitez pas à faire suivre cette demande à tous les membres de votre entourage qui pourraient être intéressés.

Merci de nous aider à préparer ce rendez-vous de 2007.

Appel aux copropriétaires liés à l'un des pays de l'Union Européenne

1- De quel(s) pays d'Europe pourriez-vous nous ouvrir les portes (en ce qui concerne la copropriété) ?
.....

2- Parlez-vous la langue de ce pays ?

☐ Non ☐ Oui, couramment

3- Connaissez-vous des copropriétaires dans ce pays ?

☐ Oui ☐ Non

4- Connaissez-vous le fonctionnement de la copropriété dans ce pays ?

☐ Oui ☐ Non

5- Auriez-vous les coordonnées d'une association de

copropriétaires (ou organisme similaire d'aide aux copropriétaires) dans ce pays ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, merci de nous les indiquer :
.....

Vos coordonnées (adresse, numéro de téléphone, adresse mail)

Réponses à adresser par courrier à Estelle BARON par courrier ou par mail à : **estelle.baron@unarc.asso.fr**

Vous pouvez remplir directement ce questionnaire sur notre site à l'adresse suivante : **<http://www.unarc.asso.fr/site/actions/actionmoi/juillet06/appel2.htm>**



LE SITE INTERNET DE L'ARC

Le site Internet de l'ARC est toujours alimenté régulièrement en articles divers, ceci dans différentes rubriques (abus, actualité, bien gérer sa copropriété, etc.).

N'oubliez pas de vous y rendre.

Nous avons par ailleurs réorganisé la zone «adhérents collectifs» et surtout la partie «dossiers» qui comprend désormais 15 rubriques, avec pour chacune de nombreux dossiers toujours très pratiques.

Voici les rubriques :

- 1- Ascenseurs.
- 2- Assemblée générale.
- 3- Assurance.
- 4- Chauffage.
- 5- Comptabilité.
- 6- Contrats.
- 7- Diagnostics immobiliers (santé sécurité).
- 8- Gestion financière.
- 9- Impayés.
- 10- Personnel d'immeuble.
- 11- Problèmes pratiques.

12- Règlement de copropriété.

13- Syndics professionnels.

14- Syndics non professionnels.

15- Travaux.

Rappelons que cette zone est réservée aux adhérents collectifs. Demandez-nous (si vous ne l'avez pas) votre mot de passe.

N.B : sur cette zone vous pouvez aussi télécharger TOUS les bulletins de l'ARC.



LE DÉCRET ET L'ARRÊTÉ COMPTABLES ET LES SOLUTIONS QUE PROPOSE L'ARC :



«A chaque situation sa solution»

Après plusieurs rebondissements, nous avons obtenu le report de l'application du décret comptable au mois de janvier 2007 ainsi que la mise en place d'un régime comptable simplifié pour les «*toutes petites*» copropriétés.

Pour faire face à ce décret (qui, il faut le rappeler est aussi exigeant pour les professionnels que pour

les syndics non professionnels) l'ARC propose à ses adhérents différents services en fonction de leurs obligations et de leurs besoins.

Voyons donc les différentes configurations de copropriétés et les solutions d'assistance que propose l'ARC.

1 - LES COPROPRIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DU RÉGIME SIMPLIFIÉ

Rappelons que le régime simplifié s'adresse aux copropriétés comptant moins de 10 lots principaux (logements, commerces, bureaux) et dont le budget de charges courantes des trois dernières années est inférieur à 15 000 € en moyenne. Ne sont pas prises en compte les sommes appelées pour les travaux.

Le régime simplifié dispense les copropriétés concernées d'avoir à tenir une comptabilité d'engagement en partie double et leur permet donc de tenir une comptabilité de trésorerie. Cependant elles restent tout de même tenues de fournir les documents comptables dits standard, ainsi que les cinq annexes visées par le décret comptable.

L'ARC propose donc à ses adhérents qui le souhaitent, de produire l'ensemble des documents comptables qu'exige le décret, étant bien entendu que ces adhérents tiennent eux-mêmes leur comptabilité.

À ce titre, le syndic bénévole se contentera dans un premier temps, de tenir l'ensemble de la comptabilité de sa copropriété comme une simple comptabilité de trésorerie (voir bulletin de l'ARC de juillet 2006) ; dans un deuxième temps il sera demandé au syndic bénévole de

remplir différents tableaux simples et clairs qui auront été envoyés au préalable par l'ARC.

Ces tableaux permettront aux services de l'ARC d'établir les documents légaux exigés.

- Ce service permettra donc aux syndics de présenter des documents en conformité avec le décret comptable sans avoir à travailler obligatoirement avec un système informatique puisque l'ARC se chargera d'éditer les documents

2 . LES COPROPRIÉTÉS NE BÉNÉFICIAIRES PAS DU RÉGIME SIMPLIFIÉ

Les copropriétés qui ne bénéficient pas du régime simplifié sont les copropriétés qui ne réunissent pas l'une des deux conditions ci-dessus énumérées.

La différence avec les copropriétés qui bénéficient du régime simplifié est que la comptabilité de la copropriété devra être tenue *EN COMPTABILITE D'ENGAGEMENT EN PARTIE DOUBLE ET NON EN COMPTABILITE DE TRESORERIE*. Le syndic bénévole sera donc tenu d'enregistrer les événements comptables dès l'engagement de la dépense puis ensuite, lors du paiement, d'enregistrer le décaissement de la somme avec à chaque fois sa contrepartie.

➤ Face à ces exigences l'ARC propose plusieurs solutions :

A. Acquisition du logiciel

Il est évident qu'avec les nouvelles dispositions légales les syndics bénévoles seront (au-dessus d'un certain nombre de lots) quasiment obligés de travailler avec un système informatique pour éviter les erreurs notamment en matière de grand livre ou de journal.

Ainsi l'ARC propose un logiciel simple adapté au syndic bénévole qui permet d'éditer l'ensemble des documents comptables (standard + annexes en plus des autres options telles que les appels de charge ou lettres de relance). Cependant il ne faut pas «*se leurrer*» ; le logiciel ne reste que l'assistant de l'utilisateur qui doit au préalable connaître les bases de la comptabilité mais aussi d'autres règles juridiques émanant du décret. À cette fin des formations accompagnent les adhérents collectifs qui le souhaitent.

- Cette option permet de tenir l'ensemble de la comptabilité de la copropriété de façon interne sans faire appel à un service extérieur. Cependant, elle exige comme préalable de maîtriser aussi bien le décret comptable que le logiciel ⁽¹⁾.

B. UNE assistance de l'ARC pour ceux qui ne veulent pas s'infor-

(1) Des formations sont organisées par l'ARC aussi bien en matière de décret comptable que de logiciel

matiser (moins de 20 lots principaux)

Afin de ne pas abandonner les syndic bénévoles qui rencontrent des difficultés avec l'informatique, l'ARC propose une solution qui permettra aux plus hésitants de «se jeter dans le bain» et d'être en conformité avec les textes.

Dans ce cas l'ARC s'engage à fournir la totalité des documents comptables (grand livre, balance, journal plus les 5 annexes) après avoir récolté auprès du syndic bénévole l'ensemble des éléments d'informations comptables permettant d'établir ces documents.

Pour se faire le syndic bénévole devra tenir et contrôler l'ensemble de la comptabilité de sa copropriété. Ensuite seront envoyés au syndic bénévole par les services de l'ARC différents tableaux simples à remplir qui permettront aux services de l'ARC de produire l'ensemble des documents obligatoires.

- Cette option permet aux syndic bénévoles de ne pas travailler obligatoirement avec un système d'informatique, mais de

produire l'ensemble des documents comptables. Cependant le syndic bénévole reste tenu de tenir l'ensemble de la comptabilité ainsi que d'assurer les appels de charge et les régularisations en fin d'année.

L'ARC ne s'engage qu'à produire les documents comptables (standards + 5 annexes) sans contrôler la véracité des données.

- **Pour des questions d'organisation et de logistique cette option ne concerne que les copropriétés comptant jusqu'à 20 lots.**

3 . COPROPRIETES AYANT PLUS DE 20 LOTS OU COPROPRIETES VOULANT UN SERVICE PLUS COMPLET

Afin de ne laisser personne «sans solution» l'ARC, qui travaille en partenariat avec le cabinet d'experts comptables ECO-Expertise comptable, propose à ceux qui le souhaitent de faire tenir l'ensemble de la comptabilité de leur copropriété par un expert comptable du premier appel de charges jusqu'à la régularisation en fin d'année.

Bien entendu cette prestation sera plus onéreuse car elle engage le professionnel sur l'ensemble des documents.

- Cette option permet au syndic bénévole de transférer l'ensemble de la tenue comptable à un professionnel agréé qui se chargera de conduire l'ensemble de la comptabilité : de l'appel de charges jusqu'à la régularisation en fin d'année, comprenant bien entendu la production de l'ensemble des documents comptables. Cependant ceci impose un coût financier plus important qu'il faudra faire voter au préalable en assemblée générale.

D'autres types de prestations peuvent être convenus directement avec le cabinet d'expertise comptable: comme par exemple le contrôle de la comptabilité après coup ou l'assistance en cours d'exercice.

Le cabinet tient par ailleurs une permanence le jeudi après midi sur rendez-vous dans les locaux de l'ARC pour l'ensemble des problèmes touchant à la comptabilité de la copropriété.

RÉCAPITULATIF DES DIFFÉRENTES PRESTATIONS

Nous résumons dans le tableau ci-dessous les diverses solutions adaptées à chaque cas et besoin.

POUR QUI	PRESTATION	COMMENT	COMBIEN	LES AVANTAGES
Copropriétés ayant moins de 10 lots et un budget de moins de 15 000 euros	Fourniture des cinq annexes	Le syndic devra remplir des tableaux simples et clairs qui permettront au service de l'ARC d'éditer les documents obligatoires	Le coût varie de 100 à 200 € en fonction du nombre de lots et du budget de la copropriété	L'ARC se charge de produire les documents qu'impose le décret
Copropriétés ayant au maximum 20 lots	Fourniture des cinq annexes + documents standard (journal, balance, grand -livre)	Le syndic devra remplir des tableaux simples et clairs qui permettront au service de l'ARC d'éditer les documents obligatoires	Le coût varie de 100 à 300 € en fonction du nombre de lots et du budget	L'ARC se charge de produire les documents qu'impose le décret Dispense le syndic de travailler avec un logiciel de comptabilité
Pour toutes les copropriétés gérées par un syndic non professionnel	Vente d'un logiciel	Il suffira de saisir les informations avec un logiciel permettant d'éditer automatiquement les documents	Le coût varie de 131 à 1740 € en fonction de la version, qui évolue en fonction du nombre de lots	Le syndic bénévole sera complètement indépendant dans sa gestion comptable
Pour toutes les copropriétés gérées par un syndic non professionnel	Comptabilité tenue par un expert- comptable	Le syndic devra transmettre à l'expert comptable l'ensemble des informations comptables nécessaire pour établir la comptabilité de la copropriété	Cette option peut être déclinée en plusieurs prestations. Devis à la carte	Le syndic bénévole évitera d'avoir à se doter d'un logiciel L'ensemble de la comptabilité sera traité par un professionnel

RAPPEL DES PERMANENCES «SPÉCIALES»

Nous vous rappelons les permanences gratuites (pour les adhérents collectifs) sur rendez-vous qui sont mises à votre disposition sur rendez-vous. Les rendez-vous sont à prendre par téléphone.

Une permanence «ascenseur» pour les adhérents collectifs

Cette permanence ascenseur a lieu sur rendez-vous tous les 3^{ème} et 4^{ème} mercredis de chaque mois. Un spécialiste vous aide à décortiquer les «*devis*» d'ascenseur que vous avez reçus.

Une permanence «architecte» pour les adhérents collectifs

Permanence sur rendez-vous tous les jeudis.

Une permanence «eau et chauffage» pour les adhérents collectifs

Permanence sur rendez-vous tous les mardis et jeudis matin ainsi que les vendredis.

Une permanence «comptabilité» pour les adhérents collectifs

Cette permanence a lieu tous les jeudis après-midi sur rendez-vous (assurée par un expert-comptable)

Programme de formation logiciel LOGIA

Paramètre et mise en route du logiciel

- Paramètre du plan comptable : création des comptes et notamment du compte banque
- Création des journaux : banque, opérations diverses, achat et «à nouveaux»
- Création des libellés des clés de charges
- Renseignement des fiches :
 - Société
 - Fournisseurs
- Création d'une copropriété :
 - Immeuble (clés de charges et tantièmes)
 - Copropriété

- lots (millièmes)

- Création du budget prévisionnel : - Création et mise à jour d'un budget
- Reprise des soldes copropriétaires, banque, etc...

La vie de la copropriété

- Les appels de fonds sur budget
- Les appels de fonds hors budget
- L'enregistrement des règlements des copropriétaires
- L'enregistrement des factures de charges par la comptabilité d'engagement
- La mutation d'un lot
- La gestion de l'eau

La clôture d'un exercice

- Relevé général des dépenses
- Répartition de charges
- Validation du budget et mise à jour du budget en n+1
- Gestion de l'assemblée : feuille de présence, procès-verbal d'assemblée

Divers

- Présentation des éditions
- Les sauvegardes

Pour toute inscription contactez Mr **HAGEGE** au **01.40.30.42.82.**

UNARC

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



A.G.R.C - Sud-Ouest Aquitaine, Charentes, Limousin, Midi-Pyrénées 473, Avenue d'Eysines 33110 LE BOUSCAT Tél. : 05 57 22 87 36 Fax : 05 56 02 39 01 E-mail : agrc-so@wanadoo.fr Site : http://perso.wanadoo.fr/agrc-so/	Antenne Côte Basque Impasse Grand Pré Le Parc aux Cèdres Bâtiment les Roses 64200 BIARRITZ Tél./Fax : 05 59 22 33 33	Antenne 65 Chemin de Bagnestou 65400 OUZOUS Tél./Fax : 05 62 97 58 17
Antenne Béarn Résidence l'Avenir 11, rue Georges Clémenceau 64230 BIZANOS Tél./Fax : 05 59 83 73 55	Antenne 31 278, rue Henri Desbals 31300 TOULOUSE Tél./Fax : 05 61 16 57 13	Antenne 16 10, Place Delivertoux - Apt 24 16000 ANGOULEME Tél. : 05 45 37 45 97 Fax : 05 45 37 42 53
U.C.I.M. Rhône-Alpes 82, rue Cuvier - 69006 LYON Tél. : 04 78 24 90 42 Fax : 04 78 24 24 32 Site : www.ucim-inter-copropriete.org	A.R.C - PROVENCE Bouches-du-Rhône, Hérault, Vaucluse Maison pour tous 70, Bd Zenatti 13008 MARSEILLE Tél. : 06 60 65 25 30 Fax : 04 91 19 18 92	Antenne de LUNEL 36, rue Gambetta 34400 LUNEL Tél. : 06 86 68 89 32
A.R.C - VAM Var, Alpes-Maritimes, Alpes-de-Hautes-Provence, Hautes Alpes BP 68 - 83210 SOLLIES-PONT Tél. : 04 94 33 89 83 Fax : 04 94 28 99 56 E-mail : arc-vam@wanadoo.fr	ACAE - ARC 13, Impasse de l'Estragon 34300 AGDE Tél. : 08 77 50 40 83 Tél. : 06 15 83 78 39 E-mail : berard.maurice@wanadoo.fr	ARC - Nord ARC - Littoral ADCLD Maison de l'Environnement BP 21 59941 DUNKERQUE Cedex 2 Tél. : 03 28 61 40 73 E-mail : defense.coproprietaires@wanadoo.fr Site : www.coproprietaires.free.fr
A.R.C. NANTES ATLANTIQUE 27, rue du Calvaire de Grillaus - 44100 NANTES - Tél. : 02 40 59 85 62 - E-mail : arcna@laposte.net		
ASIB - Association des Syndics d'Immeubles Bénévoles Maison des Associations 1, Place des Orphelins - 67000 STRASBOURG - Tél. : 06 08 32 97 57		

CONTRAT D'ASCENSEUR : *nouvelle enquête rapide*

Vous avez un ascenseur. Vous pouvez non seulement lire les résultats de notre première enquête sur les contrats d'ascenseur sur notre site Internet, mais surtout répondre au questionnaire très bref de notre nouvelle enquête (que vous trouverez aussi sur notre site).

Celle-ci est importante, car le Ministère du Logement a confié une enquête sur ce sujet à un bureau d'étude privé et nous avons des doutes sur les méthodes qui vont être utilisées pour recueillir les données... Merci de votre collaboration. **Voir sur le site rubrique «ascenseur», Enquête sur les contrats.**

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			
Trimestre	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	1362				1312,00			

- **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	731,8		

- **Indice du fils cuivre ou alliages** (remplace l'indice CF) (<http://indicespro.insee.fr> code PVC274440000M) 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	Nc								

- **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	132,8	133,1	133,5							

- **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)	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 (+ 21% TCH)	108,3	108,6	109,1	110,5	111,0	111,1						

- **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)	101,6	102,3	103,2	103,7	103,4	103,9	104,7	105,2	106,	106,3	105,7	105,5
2006 (+ 20% TCH + 8% ICC)	106,6	106,9	107,3	108,5	108,8	109,0						

- **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)	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 (+ 47% TCH + 10% ICC)	105,6	105,9	106,1	107,1	107,5	107,6						

- **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	726,3	731,1	732,0	733,2	730,4	735,5	732,6	734,6	742,7	751,1	754,7	756,7
2006	765,1	773,3	778,0	785,9	790,6							

- **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	118,7	119,6		

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 2006 majoré de 3,05% par rapport au 1^{er} juillet 2005 : **8,27 €**

Niveau	Coefficient	Base	Complt Convnt.	Total	Ajustement SMIC	TOTAL
1	235	848,35 €	508,72 €	1357,07 €	40,56 €	1397,63 €
2	255	920,55 €	451,52 €	1372,07 €	25,56 €	1397,63 €
3	275	992,75 €	384,32 €	1377,07 €	20,56 €	1397,63 €
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 01/07/2006 : 3,17 x 20 = 63,40 €)

Catégorie 1 = 3,00 € le m²

Autres avantages : 013 €/kWh

Catégorie 2 = 2,37 € le m²

Electricité : 55 kWh soit 7,15 €

Chauffage : 120 kWh soit 15,60 €

Catégorie 3 = 1,75 € le m²

Gaz : 92 kWh soit 11,96 €

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 169. Si temps de travail supérieur à 35 heures par semaines, heures supplémentaires payées suivant taux de majoration applicable.
Pour les gardiens, catégorie «B», rémunération calculée au prorata du taux d'emploi, sur les bases de la grille conventionnelle.

Formations sur PARIS

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

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
Le règlement de copropriété : qualificatifs des parties communes/privatives	Madame GUEBLI	Mercredi 4 octobre
Les nouveaux contrats GAZ	Copropriété-Services	Jeudi 12 octobre
La comptabilité en «Copropriété» (le nouveau décret)	Monsieur BRAYANT	Jeudi 19 octobre
La destination de l'immeuble	Monsieur MUGNIERY	Jeudi 26 octobre
Rénovation des ascenseurs, le contrôle technique	Monsieur AUBRY	Jeudi 2 novembre
La vente d'une partie commune + incidences sur les charges	Madame GUEBLI	Mercredi 8 novembre
Comment gérer soi-même son logement locatif	Monsieur PHILIPPE	Jeudi 9 novembre
SALON DE LA COPROPRIÉTÉ	-	15, 16 et 17 novembre
Questions sur l'Assurance multirisque	Monsieur GUIBAL	Jeudi 23 novembre
La réforme comptable	Monsieur FAHLUN	Jeudi 30 novembre
Questions-réponses sur les gardiens et employés d'immeubles	Monsieur AMAR	Jeudi 7 décembre
Le changement d'usage d'une partie privative et la modification de la répartition des charges	Monsieur LETOCART	Jeudi 14 décembre
La rédaction du procès-verbal et le syndic bénévole	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 4 janvier
Négociation des contrats d'ascenseurs	Monsieur AUBRY	Jeudi 11 janvier
Traitement des impayés	Monsieur JAUNEAU	Jeudi 18 janvier
Certificats et diagnostics énergie : la nouvelle réglementation	Copropriété-Services	Jeudi 25 janvier
Les travaux d'urgence	Monsieur LETOCART	Jeudi 1 ^{er} février
Convocation de l'assemblée générale	Madame GUEBLI	Mercredi 7 février
Formation au logiciel LOGIA : voir page 27		
(1) Nous faire parvenir vos questions par écrit et à l'avance : ARC - Monsieur GUIBAL - 29, rue Joseph Python, 75020 PARIS		

Les formations ont lieu au

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

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

ATTENTION annulation en cas de grève des transports !

Édité par © ARC

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

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

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

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

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