

ACTUALITÉ

1 à 5

- Sécurisation des ascenseurs : un bilan
- Contrats de syndic : enfin une lueur
- L'Observatoire des charges de copropriété de la CNAB
- L'entrée en vigueur du plan comptable
- L'ARC et les copropriétés en difficulté
- L'ARC et les élections présidentielles
- La 6^{ème} Recommandation de la Commission relative à la Copropriété
- GMG-Hermabessière
- Les salaires des gardiens au 1^{er} janvier 2007
- L'ARC rentre à l'ANIL

DROIT ET LÉGISLATION

6 à 14

- Honoraires de mutation : une enquête sans appel
- Fonds de roulement : comment le récupérer ?
- Nouvelle comptabilité : que faire en 2007 si vous êtes conseiller syndical ?
- Un exemple de «nettoyage» des comptes d'attente

GESTION

15 à 21

- Savoir contrôler les paies des gardiens et employés d'immeuble (6^{ème} partie)
- La Commission ascenseur de l'ARC : rapport
- Nos experts-comptables vous répondent
- Sécurité-incendie : des prix négociés
- L'ARC et les économies d'énergie
- D.P.E. comment faire ?

La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

22 à 23

- L'ARC, sa coopérative et les filiales des syndicats

Le coin du Bailleur

24

Vie de l'association

25 à 28

- Un outil révolutionnaire au service des adhérents
- Moins de 20 lots : un carnet de comptabilité pour les syndicats bénévoles
- L'ARC et l'Europe
- ARC/FONCIA : M.A.R.C.
- Syndicats bénévoles : adressez-nous vos procès-verbaux d'assemblées générales

INDICES

29

FORMATIONS sur PARIS

30

Sommaire

Édito

Édito



F. CHAMPAVIER

- 1) Avec l'année 2007 commence pour les copropriétaires une nouvelle «aventure», dans tous les sens du terme : celle de la comptabilité adaptée à la copropriété.

Le décret et l'arrêté du 14 mars 2005 sont en effet applicables à partir du 1^{er} janvier 2007, après TROIS reports successifs.

Ceci dit, les innovations réglementaires ne seront perceptibles pour l'ensemble des copropriétaires qu'en 2008, lors de la présentation des comptes 2007. En attendant, cependant, un travail important attend les conseils syndicaux et nous avons essayé dans ce bulletin de vous aider à y voir clair à ce sujet en répondant à la question suivante : que faire en 2007 non seulement pour préparer le terrain mais aussi pour déjà appliquer les nouvelles règles FINANCIÈRES au profit de vos copropriétés ? Si vous suivez nos conseils, vous serez surpris des sommes d'argent que vous allez pouvoir rapatrier.

Surtout nous vous conseillons de lire l'exemple du «nettoyage» d'une balance générale des comptes pour apprendre comment «gagner» facilement plus de 8.000 €.

Par ailleurs étant donné l'importance grandissante de ces problèmes de comptes et comptabilité, nous avons demandé aux experts comptables de la société ECO-Expertise Comptable (société créée avec l'ARC) de répondre à des questions d'adhérents. Vous le verrez, tout ceci est passionnant.

- 2) **ENFIN !** Oui, enfin, le Ministère de l'Economie vient de mettre en place au sein du Conseil National de la Consommation, un groupe qui va travailler sur les abus des contrats de syndic.

Cela fait, en effet, des mois que nous dénonçons la situation de ces contrats en grande majorité abusifs, en partie illégaux, opaques, contradictoires et que nous demandions la mise en place de ce groupe de travail dont l'ARC fera naturellement partie comme association «*experte*».

Espérons, néanmoins que ce groupe permettra rapidement la mise en place des solutions simples que nous préconisons, à savoir la définition par arrêté d'une liste des tâches de base incombant au syndic et rentrant dans son forfait de base.

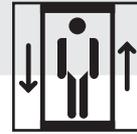
- 3) **Les syndicats, leurs filiales et la coopérative de l'ARC.** Suite à divers articles concernant nos fortes réticences face à la montée en régime des filiales de syndic (assurance, expertise, travaux, sécurité, etc...), de nombreux syndicats repartent à l'assaut de notre «*coopérative*». Nous expliquons à nouveau ici pourquoi ils se trompent lourdement et sans doute volontairement. Je vous invite à lire attentivement cet article pour pouvoir répondre à vos syndicats le moment venu.

- 4) Le reste de ce bulletin, je vous laisse le découvrir avec toujours de nombreux articles pratiques : comment récupérer votre fonds de roulement, comment contrôler les paies des salariés du syndicat, sans oublier l'actualité ni les explications de ce que fait l'association en matière d'économie d'énergie, de copropriétés en difficulté, de règlements des litiges (ARC/FONCIA) et bien sûr en ce qui concerne les nombreuses propositions adressées aux candidats à la Présidentielle.

Je vous souhaite à tous, chers adhérents, une excellente année 2007, année qui s'annonce particulièrement mouvementée.

Le Président
Fernand Champavier

SÉCURISATION DES ASCENSEURS : *nouvelles du «front»*



La sécurisation des ascenseurs suit son cours : les adhérents de l'ARC qui ont pris soin de lire notre guide «*Ascenseurs : comment éviter le pire ?*» (dont nous venons de sortir la 2^{ème} édition) n'ont pas eu (trop) de mal à :

- faire baisser le prix des travaux ;
- écarter les travaux non-obligatoires ;
- obtenir un contrat (à peu près) convenable.

Nous avons néanmoins relancé la DGCCRF pour qu'elle diligente une enquête concernant les «*ententes*» entre ascensoristes (comme l'a fait la Commission européenne qui s'apprête à lancer des procédures de sanction).

La DGCCRF nous a annoncé qu'une telle enquête était lancée et nous avons demandé à ce qu'elle puisse se conclure avant la fin du délai

des travaux obligatoires...

Le Ministère du Logement a par ailleurs mandaté un bureau d'études pour faire le bilan des deux premières années de mise en place de la loi.

Nous avons néanmoins peur que ce bilan (qui va être fait non à partir d'enquêtes, mais à partir de questionnaires !) ne soit «*tronqué*».

Nous avons donc non seulement saisi le Ministère du Logement mais aussi les parlementaires de cette situation.

Ceux que cela intéresse peuvent consulter notre site Internet à ce sujet, page suivante : <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1106/abus883.html>

CONTRATS DE SYNDICS : *enfin une lueur !*

Oui, une lueur, le Ministre de l'Economie, Thierry BRETON vient, en effet (comme nous l'avions déjà laissé entendre), de mandater le Conseil National de la Consommation (C.N.C.) pour établir un rapport et des propositions sur les contrats de syndic.

L'ARC est associée naturellement à ce travail.

Certes, nous étions déjà au courant puisque le Directeur de la DGCCRF l'avait annoncé à notre Président CHAMPAVIER il y a plusieurs mois.

Nous nous réjouissons néanmoins de la mise en place effective de ce groupe de travail, en précisant néanmoins ceci :

- 1) Nous ferons tout pour que ce groupe de travail agisse vite et aille à l'essentiel.
- 2) Nous ferons tout, aussi, pour éviter les éventuelles obstructions ou les dérobades et ferons donc tout pour aboutir dans les plus brefs délais à des accords équilibrés, c'est-à-

dire bons pour les copropriétaires et acceptables pour les professionnels.

En effet, le C.N.C. est une instance paritaire (consommateurs/professionnels) et il s'attache à rechercher des consensus et accords, ce qui est très bien sauf que si certains ne jouent pas le jeu, le C.N.C. peut en être réduit, au bout de six mois, à simplement constater un désaccord qui renvoie les parties dos à dos.

Nous l'avons dit et le redisons : nous souhaitons un accord rapide qui permette de supprimer les abus d'honoraires (chaque jour plus nombreux) constatés par les copropriétaires.

Nous vous tiendrons au courant de l'avancée des travaux.

À noter une première mauvaise nouvelle : la première réunion du C.N.C. qui avait été convoquée pour le 22 décembre prochain a été reportée (sans date encore) à la mi-janvier...

L'OBSERVATOIRE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ DE LA CNAB :

on se moque des copropriétaires

Une fois de plus l'Observatoire des charges de la CNAB vient de publier ses chiffres annuels et une fois de plus nous sommes tombés sur les «fesses», comme on dit.

Une bonne partie des résultats fournis nous semble parfaitement fantaisiste. On y apprend - par exemple - que les honoraires de syndic n'auraient augmenté que de ... 1 % en 2005, ce qui prouve le peu de sérieux de cet Observatoire.

Le plus incroyable est ceci : à quelques exceptions près, l'ensemble de la presse et des commentateurs reprend ce rapport, ses chiffres et même ses explications sans aucune critique ni interrogation.

Nous avons donc rédigé une longue note qui tend à démontrer :

- 1- que l'échantillon de cet Observatoire n'est, à l'évidence, pas représentatif ;
- 2- que les chiffres obtenus ne sont souvent pas crédibles ;
- 3- que les explications fournies par cet Observatoire sont soit erronées, soit partiales, faisant de cet Observatoire un agent de propagande au service des syndicats (**exemple savoureux** : si les contrats d'ascenseur ont augmenté de 6,8 %, c'est - dit l'Observatoire - grâce aux syndicats car, sans eux, cela aurait pu être pire !!).

Pour ceux que ces sujets intéressent, rendez-vous sur le site Internet de l'ARC, dossier du mois de décembre 2006.



L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PLAN COMPTABLE

Ça y est, chers adhérents, le «*plan comptable*» adapté à la copropriété est applicable depuis le 1^{er} janvier 2007.

Si vous êtes conseiller syndical et que vous voulez savoir quoi faire en 2007 pour bien profiter de ces nouvelles dispositions, vous pouvez (vous DEVEZ) lire nos articles consacrés à ces problèmes dans ce bulletin.

Si vous êtes syndic bénévole, vous devez déjà

savoir que l'ARC a mis en place toute une gamme de réponses pour vous permettre (que vous soyez une toute petite copropriété ou une plus grosse) de faire face.

Que vous soyez conseiller syndical, syndic ou simple copropriétaire, il est toujours temps de lire notre guide (qui en est à sa 2^{ème} édition) «*Copropriété : la comptabilité pour tous*» (éditions Vuibert).

L'ARC et les «présidentielles» : *nos propositions*

À l'occasion des élections présidentielles, l'ARC a réalisé un gros dossier qui sera envoyé à tous les candidats et qui détaille les 26 mesures proposées par l'ARC.

Ce dossier en deux parties est disponible sur Internet (dossier des mois de janvier et février 2007). Pour ceux qui voudraient connaître l'objet des mesures proposées nous en donnons ci-dessous la liste en distinguant les 12 mesures importantes et les 14 mesures moins importantes.

L'ARC ET LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ



On le sait, le phénomène des copropriétés en difficulté se développe de façon dramatique. L'ARC continue donc à agir pour que se mettent en place des moyens d'intervention adaptés. Voici un petit aperçu de notre action.

1- MISE AU POINT D'UN DIAGNOSTIC RAPIDE

Depuis plusieurs années l'ARC explique que pour bien traiter les problèmes dans les copropriétés, il faut pouvoir intervenir précocement. Pour cela il faut pouvoir repérer les problèmes très tôt et les «*diagnostiquer*» (en connaître les causes pour prescrire les bons remèdes).

C'est pourquoi l'ARC a répondu à un appel d'offre européen lancé par la Région d'Ile de France qui est destiné à la mise au point d'une méthode de diagnostic rapide et approfondi. L'ARC a été retenue à l'issue de cet appel d'offres avec trois autres structures et va ainsi participer à la mise au point de cet outil très attendu. L'étude va durer jusqu'à fin 2007 et donnera lieu, naturellement, à divers compte-rendus de notre part.

2- PARTICIPATION À UN GROUPE DE TRAVAIL MIS EN PLACE PAR L'ANAH

L'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) a créé un groupe de travail qui doit faire des propositions concernant l'adaptation des moyens et mesures d'intervention dans le cas des copropriétés en difficulté.

Au sein de ce groupe de travail, l'ARC défend de nombreuses propositions concrètes, en particulier une proposition concernant la mise en place expérimentale d'un dispositif d'alerte et d'analyse (voir point suivant).

Ce groupe de travail devrait avoir fini son travail fin janvier 2007. Nous en rendrons compte, naturellement.

3- UNE PROPOSITION PERMETTANT UNE INTERVENTION RAPIDE

Outre la mise en place d'un diagnostic rapide, nous proposons la mise au point d'un dispositif d'alerte et d'intervention qui pourrait se caractériser ainsi :

- a) Dès qu'une copropriété présente certains «*symptômes*» (impayés supérieurs à 15 % ; arrêté municipal non suivi d'effet ; absence de convocation d'assemblée générale ; absence de syndic ; dettes vis-à-vis des fournisseurs supérieures à trois mois de budget), une procédure d'alerte pourrait être engagée.
- b) Dans ce cas, soit le Conseil syndical, soit le Maire, soit 15 % des copropriétaires, soit un fournisseur, soit le syndic, pourraient saisir l'ADIL (Association Départementale pour l'Information sur le Logement, association parapublique départementale).
- c) Cette association pourrait dans un premier temps vérifier le bien-fondé de la demande puis diligenter un «*expert*» faisant partie d'une liste départementale, qui serait chargé d'expertiser rapidement la situation.
- d) Cette expertise «*normalisée*» pourrait être financée par l'ANAH.

Comme on le voit il s'agit d'un dispositif très simple.

Nous proposons un dispositif expérimental pour tester la pertinence de cette proposition et son efficacité.

4- AUTRES PROPOSITIONS

Dans le cadre des 26 mesures que nous soumettons aux candidats (e) à l'élection présidentielle, nous avons rédigé 8 mesures qui concernent les copropriétés en difficulté. Ces mesures sont les suivantes :

Elles sont expliquées et détaillées dans les dossiers des mois de janvier et février 2006 disponibles sur notre site Internet.

- **Permettre la «liquidation» des copropriétés (emportant effacement des dettes) en cas de scission judiciaire.**
- **Faire un bilan des articles 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 («copropriétés en difficulté») et les adapter en conséquence.**
- **Améliorer l'exercice du «privilege spécial» dont bénéficient les copropriétés.**
- **Favoriser l'intervention précoce dans les copropriétés fragiles en créant un article 29-1-1 dans la loi du 10 juillet 1965.**
- **Permettre la scission en volume des grandes propriétés hétérogènes.**
- **Assurer la prise en charge par le FSL des impayés de copropriété des personnes reconnues comme surendettées par le juge.**
- **Élargir et améliorer le recrutement des administrateurs provisoires nommés pour redresser les copropriétés en difficulté.**
- **Plus largement, favoriser la mise en place et la promotion des «syndics de redressement».**

La 6^{ème} nouvelle recommandation de la CRC concernant l'application du décret comptable



La Commission Nationale Relative à la Copropriété (douze membres dont l'ARC) vient, à la demande de certains de ses membres (l'ARC, en particulier) de rédiger une nouvelle recommandation concernant divers problèmes relatifs à l'application du décret comptable.

Ces problèmes sont apparus progressivement à ceux qui cherchent à mettre en place ce plan comptable. La recommandation ne traite d'ailleurs pas de tous les problèmes et il y aura une deuxième recommandation qui sera émise après consultation (à venir) du Conseil National de la Comptabilité.

Les principaux problèmes auxquels la 6^{ème} recommandation s'est attachée à répondre sont les suivants :

- **Constataion et affectation des produits en fin d'exercice :**

Le problème est de savoir comment le syndic doit s'y prendre pour constater et affecter les produits en fin d'exercice (affectation, comme on sait, désormais obligatoire, ce qui est une bonne chose pour les copropriétaires).

- **Créances douteuses et créances estimées irrécouvrables :**

Le problème est de savoir, lors-

que l'on vote une saisie immobilière, quelle somme il faut provisionner pour couvrir le risque.

- **Comptabilisation des honoraires de syndic en cas de travaux :**

Le problème est de savoir dans quel compte sont comptabilisés les honoraires de syndic en cas de gros travaux.

- **Justification ligne à ligne du compte d'attente :**

Le problème est de savoir OÙ est disponible la justification (ligne à ligne) des éventuels comptes d'attente.

- **Informations concernant les exercices antérieurs aux exercices ouverts à partir du 1er janvier 2007 :**

Le problème est de savoir comment « renseigner » les exercices préalables aux exercices ouverts avant le 1er janvier 2007, exercices qui n'ont pas été tenus selon les nouvelles règles comptables.

Pour avoir accès au texte intégral de la 6^{ème} nouvelle recommandation et à nos explications, vous pouvez vous rendre sur le site Internet de l'ARC.

GMG-Hermabessière : la chute d'un syndic

GMG -Hermabessière est un cabinet de syndic dont le gérant, Joël GUILBERT puisait à pleine mains dans la trésorerie de ses copropriétaires. Grâce à l'ARC et à notre « campagne » sur notre site, ce syndic a fini par déposer son bilan. Heureusement de nombreux adhérents nous avaient écoutés et avaient révoqué très vite ce syndic dès nos premiers articles. D'autres ont malheureusement « traîné » et se sont retrouvés pris dans la « nasse ». Nous essayons, aujourd'hui d'aider les copropriétaires victimes de ce syndic indélicat en organisant des réunions et en faisant tourner l'information Si cette affaire vous intéresse, nous vous conseillons de prendre connaissance de notre « campagne » sur notre site Internet. Pour cela tapez « GMG-Hermabessière » sur le moteur de recherche de notre site et préparez-vous à lire un roman policier (malheureusement on connaît le coupable au départ...). Si vous êtes directement concerné, demandez-nous comment vous pouvez bénéficier de nos conseils pour résoudre vos problèmes.

L'ARC rentre à l'ANIL

L'Association Nationale d'Information sur le Logement (ANIL) vient d'accepter l'entrée de l'ARC dans son collège « usagers » (organisations de consommateurs).

Nous sommes évidemment très heureux de pouvoir intégrer cette institution nationale au sein de laquelle nous souhaitons faire encore mieux prendre en compte les problèmes de la copropriété. L'ANIL semble, d'ores et déjà, très intéressée par notre Colloque au Sénat (21 septembre 2007) sur : « La Copropriété et l'Europe » (voir ici même page 26).

Quoi de neuf dans la convention collective des gardiens et employés d'immeuble ?



Les partenaires sociaux ont décidé de réformer la convention collective des gardiens et employés d'immeuble (CCN). Dans cet objectif, avec l'aide du Ministère du Travail, un contrat étude prospective (CEP) est actuellement en cours. Il doit permettre de disposer d'une photographie de la profession, qui

a changé depuis l'établissement de la CCN en 1979. Des évolutions de la profession devraient être mises à jour par cette étude. Ces évolutions auront une incidence sur les définitions des tâches accomplies par les gardiens et employés d'immeuble.

Mais avant ces réformes à venir, les partenaires ont souhaité donner un signal fort aux salariés et à leurs employeurs.

L'avenant salaire pour 2007 (N° 67) introduit une évolution dans le calcul des salaires de la branche.

Une augmentation substantielle (9,42 %) de la valeur du point a été accordée. Cette augmentation aura une incidence sur la prime d'ancienneté, celle-ci étant, comme chacun sait, calculée sur la valeur du salaire de base (coefficient x valeur du point).

En compensation, il a été convenu que la valeur du salaire complémentaire conventionnel sera diminuée, afin de minorer l'impact de la hausse de la valeur du point. Il a également été convenu de ne plus rattacher le calcul de la prime d'astreinte de

nuit à la valeur du point.

Dans la mesure où certains salariés n'ont pas été concernés par la hausse du S.M.I.C au 1er juillet 2006, ou ne l'ont été que partiellement (il s'agissait des salariés qui disposaient d'un salaire complémentaire supérieur à celui de la convention) il est plus simple, pour calculer le nouveau salaire complémentaire, à compter du 1^{er} janvier 2007, de procéder de la façon suivante :

- saire complémentaire de décembre 2006
- ajustement S.M.I.C de juillet 2006 (*qui peut varier de 0,00 à 40,56 €*)
- salaire complémentaire conventionnel de janvier 2006
- + salaire complémentaire conventionnel de janvier 2007
- = salaire complémentaire de janvier 2007

À titre d'exemple, pour un gardien niveau 2, avec un salaire complémentaire supérieur de 20 € à la convention avant la hausse du S.M.I.C, la formule donne le résultat suivant :

	477,08 €
moins	5,56 € (<i>ajustement S.M.I.C au 1^{er} juillet 2006</i>)
moins	451,52 €
plus	404,75 €
égal	424,75 € (<i>conservation des 20 € de plus que ce que prévoit la convention</i>)

Nous donnons page 29 les nouvelles valeurs conventionnelles concernant les salaires de base et complémentaires.

DPE : comment faire ?

Vous devez faire faire un Diagnostic de Performance Energétique de votre logement. Ce document est obligatoire - en cas de vente - depuis le 1^{er} novembre 2006.

Vous n'avez pas envie de payer 300 € (surtout si vous êtes dans un immeuble avec chauffage collectif) pour obtenir ce document obligatoire en cas de vente.

La solution : contactez Copropriété-Services (01 40 30 42 82). Simple, non ?

HONORAIRES DE MUTATION :

une enquête de l'ARC sans appel



Il y a maintenant plus de six mois (le 13 juillet 2006 dans le cadre de la loi Engagement National pour le Logement), les syndicats ont obtenu une modification de l'article 10-1 de la loi de 1965 qui leur est favorable.

Désormais ils peuvent prélever sur le «vendeur» d'un lot des frais privatifs pour «*rédaction*» de l'état daté (partie du questionnaire du notaire qui concerne la situation financière du vendeur vis-à-vis du syndicat).

On aurait pu penser que les syndicats (qui avaient eux-mêmes rédigé le texte voté au Parlement)

seraient satisfaits et allaient enfin respecter la loi...

Pour le savoir nous avons réalisé une enquête à partir des contrats de syndic adressés par les syndicats aux copropriétaires après le 13 juillet 2006.

Le résultat de notre enquête est désastreux : 100 % des syndicats vont au-delà de ce que la loi les autorise à prélever et sont donc, à proprement parler, hors la loi. Deux tiers pratiquent, en plus, des prix parfaitement abusifs.

Suivez la démonstration.

1- DES HONORAIRES NOMBREUX ET PROPRESMENT ABUSIFS

a) Honoraires de mutation

Sans même parler des aspects «*illégaux*» que nous verrons plus loin, les résultats concernant les honoraires perçus au titre des seuls «*frais de mutation*» laissent pantois.

Lorsque l'on additionne les frais de base demandés au vendeur et à l'acquéreur, nous obtenons les résultats suivants :

- de 200 à 300 € : 22 % des contrats
- de 300 à 400 € : 13,6 %
- de 400 à 500 € : 40,9 %
- plus de 500 € : 22,7 %

Ces frais recouvrent les honoraires de réponses au questionnaire des notaires (état

daté plus réponse aux questions concernant l'immeuble).

Ainsi près des deux tiers des syndicats prélèvent-ils - pour répondre à un questionnaire du notaire qui requiert une heure de travail - plus de 400 €, soit de deux à trois fois le montant annuel de gestion d'un lot !

Même si l'on considère que le taux horaire moyen d'un responsable chez un syndic s'élève entre 80 à 130 € TTC, cela représente trois à CINQ heures de travail. Du pur délire.

Mais ce n'est pas tout.

b) Les autres honoraires

On est, en effet, ébahi de constater - sur notre échantillon - que 36 % des syndicats réclament des honoraires dit de «*frais de tenue de compte*

(vendeur)» (situés entre 100 et 150 €).

Enfin près de 23 % appliquent EN PLUS des frais à l'acquéreur (entre 40 et 60 €) pour diverses raisons (frais d'ouverture de fichier ; présentation du carnet d'entretien, etc). On arrive ainsi à des honoraires cumulés qui peuvent dépasser 800 € TTC pour UNE seule vente. HUIT CENT EUROS, 5.300 francs !

2- Des honoraires par ailleurs en très grande partie illégaux

Rappelons que la loi du 13 juillet 2006 qui a modifié l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit :

- la perception d'honoraires privatifs, MAIS uniquement pour établissement de «*l'état daté*» (situation financière du vendeur) ;

- la perception d'honoraires auprès du SEUL vendeur.

En conséquence sont illégales :

- la perception d'honoraires qui concerne le reste du questionnaire du notaire (ce qui n'est pas «l'état daté») ;
- la perception d'honoraires auprès des acquéreurs.

Or, que révèle notre enquête à ce sujet ? Ceci :

- a- en l'état actuel des contrats qui sont adressés aux copropriétaires, AUCUN ne répond aux exigences de la loi E.N.L., les syndicats continuant à facturer des «*honoraires de mutation*» qui concernent la TOTALITÉ de la réponse au questionnaire du notaire et non le seul état daté ;
- b- par ailleurs 64 % des syndicats appliquent des honoraires aux acquéreurs, ce qui est - là aussi - totalement illégal.

Conclusion

- des honoraires cinq fois trop chers dans les deux tiers des cas ;
- des honoraires en partie illégaux dans 100 % des cas.

II-LE PROBLÈME

DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT DU «QUESTIONNAIRE DU NOTAIRE» HORS «ÉTAT DATÉ»

La loi E.N.L. du 13 juillet 2006 qui a modifié sur ce point (à la demande des syndicats) l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, précise donc que le syndic ne peut imputer que les frais d'état daté et qu'il ne peut le faire qu'auprès du vendeur.

«Oui, diront les syndicats, mais l'état daté ne représente qu'une partie du questionnaire du notaire ; qui va payer l'établissement du reste ? La Copropriété ? Ce ne serait pas juste».

Nous sommes d'accord. Ce ne doit pas être la copropriété,

mais cela ne doit pas être non plus le vendeur ni l'acheteur : «*Alors, qui ?*».

C'est simple, il suffit de se rappeler que le notaire est DÉJÀ payé pour cela. Si le notaire estime qu'il doit s'adresser au syndic pour obtenir les renseignements nécessaires à la vente, il doit :

- 1) demander les renseignements au syndic (libre d'ailleurs de les fournir ou non) ;
- 2) régler directement le syndic en utilisant pour cela ses propres honoraires de vente...

En fait ce que l'on oublie, aujourd'hui, c'est que lorsque le syndic demande illégalement au vendeur des honoraires pour réponse au questionnaire du notaire, c'est une façon de faire payer une deuxième fois le vendeur :

- une fois au notaire ;
- une fois au syndic.

C'est ce que nous avons rappelé et allons continuer à rappeler aux uns et aux autres.

CONTRATS DE SYNDIC : *merci aux adhérents*

Oui, merci, chers adhérents d'avoir répondu si nombreux à notre appel concernant les contrats de syndic. Cela nous a permis et continue à nous permettre de mieux étoffer le dossier constitué pour la Direction Générale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes (DGCCRF).

N'hésitez pas à lire - sur notre site Internet - d'une part le compte-rendu de notre réunion avec la DGCCRF, d'autre part notre «*Lettre-type aux députés et sénateurs*» <http://www.unarc.asso.fr/site/gerer/1206/energ.htm> .



FOND DE ROULEMENT

Ces derniers temps, beaucoup de nos adhérents nous posent à nouveau des questions sur le fonds de roulement :

- Le syndic doit-il restituer le fonds de roulement ?
- Faut-il garder un fonds de roulement ?
- Le syndic peut-il faire voter à la place «une ré-

serve de trésorerie» et selon quelles modalités ?

- Comment déterminer son montant éventuel ?
- Comment revenir en arrière ?

Nous allons, une fois encore, reprendre ces diverses questions pour éclairer un sujet important.

I- UNE SITUATION CLAIRE AU NIVEAU LÉGAL

En 2002, tous les syndicats de copropriétaires ont été contraints d'adopter le système de charges dit «*provisionnel*». Au lieu que les syndicats payent les charges du trimestre avec le fonds de roulement et en demandent le remboursement en fin de trimestre aux copropriétaires, le nouveau système a prévu une provision en début de trimestre.

De ce fait, le «*fonds de roulement*» n'avait plus aucune justification, ce qui a été confirmé par l'article 35 modifié du décret du 17 mars 1967 (modification du 27 mai 2004) qui supprime l'idée même de ce fonds et confirme ainsi le fait que les syndicats devaient rembourser ce fonds.

Néanmoins si le règlement de copropriété prévoyait l'existence d'une réserve de trésorerie (pour faire face aux imprévus), cette réserve demeurerait, tout en étant limitée désormais (par l'article 35 toujours) à 2/12^e, au maximum, du budget de charges.

La situation est donc claire :

- 1) Le fonds de roulement est remplacé par la provision trimestrielle des charges et doit donc être remboursé.
- 2) Il peut exister une réserve de trésorerie, à condition que celle-ci soit prévue au règlement de copropriété et qu'elle soit limitée à 2/12^e du budget.

II- LES PRATIQUES CONSTATÉES CHEZ LES SYNDICS

Naturellement de nombreux syn-

dics ont été gênés par ces nouvelles dispositions qui avaient pour conséquence de faire baisser le niveau des trésoreries disponibles des copropriétés, donc les intérêts produits par ces sommes qui sont placées dans le cadre du compte unique.

C'est pourquoi nos chers syndicats, comme souvent, décidèrent, pour une partie d'entre eux, de ne pas respecter la loi et, pour garder leurs «*trésors*» firent preuve d'inventivité : beaucoup d'entre eux commencèrent ainsi à transformer les «*fonds de roulement*» en «*avances de trésorerie*» en faisant voter cette transformation par les assemblées générales à la majorité simple de l'article 24.

Ils avaient cependant oublié le petit détail, rappelé plus haut, selon lequel l'avance de trésorerie visée par le décret devait obligatoirement être «*prévue au règlement*».

Si elle n'existe pas, comme on vient de le dire, sa création s'apparente (il faut bien insister sur ce point) à une modification du «*règlement*» de copropriété et doit donc être votée non à la majorité simple, mais à la double majorité de l'article 26 (2/3 des millièmes de toute la copropriété et la moitié des copropriétaires en nombre). Evidemment, ce n'est pas vraiment la même chose...

À noter : le 16 novembre 2006 le Tribunal de Grande Instance de Grenoble a ainsi donné raison à des adhérents contre un cabinet FONCIA qui avait utilisé une mauvaise majorité (voir sur notre site Internet).

Ainsi aujourd'hui, il existe dans de nombreuses copropriétés des «*avances de trésorerie*» ou «*réserves*» qui ne servent qu'à alimenter le compte unique du syndic et qui sont contestables puisque qu'elles ont été instituées à une majorité trop faible.

C'est d'ailleurs cette illégalité qui peut vous permettre de revenir en arrière, comme on va le voir.

Avant cela répondons à une objection des syndicats qui se justifient ainsi : «*Certes, nous n'avons pas utilisé la bonne majorité, mais le problème n'est pas là ; les copropriétés ont forcément besoin d'une avance de trésorerie. À défaut, la copropriété risque d'être en danger*» !!!! Voyons cela.

III- FAUT-IL FORCÉMENT UNE «AVANCE DE TRÉSORERIE» ?

En principe une copropriété bien gérée et dont le syndic récupère convenablement les charges n'a pas besoin de «*réserve*» dans la mesure où les provisions de charges sont versées en début de trimestre et que les syndicats payent les fournisseurs au mieux à trente jours fin de mois. Certes, il peut y avoir des impayés «*chroniques*» ; dans ce cas, il faut calculer ce qu'ils représentent, vérifier que le syndic a fait ce qu'il devait faire et accorder une «*réserve*» à hauteur des sommes estimées provisoirement irrécouvrables.

Par ailleurs, il y a souvent de nombreuses raisons qui font qu'une copropriété dispose déjà de plus

de trésorerie qu'elle n'en a besoin (exemple : comptes créditeurs des copropriétaires vendeurs ; soldes de travaux jamais répartis ; indemnités d'assurance elles aussi non réparties, etc.).

Dernier point : le syndic vous dira : «*D'accord, vous avez toujours une trésorerie excédentaire, mais cela permettrait de faire face en cas de gros coup dur*». Cette réponse n'a pas de sens, car en cas de vrai coup dur, il faut convoquer obligatoirement l'assemblée générale, car puiser dans la caisse n'est ni la solution légale ni la solution adaptée.

On le voit, en général la réserve ne sert à rien ou à pas grand-chose. Il faut donc en demander la restitution totale ou partielle.

Mais vos syndicats vont peut-être vous dire le contraire. Alors procédez

ainsi : demandez à votre syndic de vous établir sur une année (l'année passée), et pour chaque mois, le niveau réel de la trésorerie disponible en fin de mois.

Vous serez, neuf fois sur dix, surpris de découvrir que le solde était toujours largement positif (**N.B :** si votre syndic vous explique qu'il ne peut pas vous donner ces chiffres en raison des spécificités de son «*informatique*», cela signifie tout simplement que votre trésorerie était en permanence très excédentaire mais que votre syndic n'a pas envie que vous vous en aperceviez...).

IV - COMMENT OBTENIR LA RESTITUTION DE CETTE AVANCE ?

Si vous avez suivi ce qui précède, cette restitution sera simple. En effet, puisqu'aucun vote n'a décidé

valablement de créer définitivement cette réserve en utilisant la bonne majorité, il suffit de demander au syndic de mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une résolution prévoyant, à la majorité simple, la restitution totale ou partielle de cette réserve. Par exemple :

«L'assemblée générale, constatant que la réserve de trésorerie ne figure pas au règlement de copropriété et n'a pas d'utilité réelle, décide du remboursement aux copropriétaires de cette réserve de trésorerie à hauteur de la somme de».

Ensuite, il ne restera plus qu'à écarter, en assemblée générale, les arguments «*alarmistes*» de votre syndic qui va tout faire pour garder au «*chaud*» votre argent.



N'oubliez pas d'aller sur le site internet de l'ARC



1- Voici (pour information) les derniers «abus».

896 - Ascenseurs : le copropriétaire, l'ascensoriste et GESTRIM

897 - EAU : des économies qui peuvent coûter cher

898 - Syndics et Préfecture de Police : de pire en pire

899 - Ascenseur : rénovation accélérée sous prétexte de TVA à 5,5 % ; que répondre ?

900 - Observatoire des charges de la C.N.A.B. myopie ou aveuglement ?

901 - SERGIC : 3 résolutions, 3 dénis de droit

902 - Travaux d'ascenseur : le Député Christian JEANJEAN avec les copropriétaires

903 - CITYA -SGTI seul contre la loi

904 - Un site décidément très efficace

905 - Travaux de désinfection, dératification et désinfection : avez-vous payé une TVA à 5,5 % ?

906 - UNPI : un autre Observatoire myope

907 - OTIS et la clause de vétusté : Une incroyable dissimulation

908 - Les diagnostiqueurs et la DGC-CRF : une situation alarmante

909 - Géomètres-Experts et assureurs : le soutien des professionnels à l'ARC

910 - Honoraires de syndicats : un nouveau lauréat

911 - ARC, FONCIA, archivage et frais de transmission de dossiers : mise au point

912 - Un bureau d'études d'ascenseur un peu dur de la feuille

913 - Avance de trésorerie : le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE confirme la position de l'ARC

914 - VÉOLIA : attention au contrat «*anti-fuite*» proposé aux copropriétaires

915 - en attente

916 - OTIS et la sécurité

917 - Honoraires pour passage au plan comptable : NON !

2- Voici (également pour information) les derniers dossiers du mois

Août/Septembre 2006

Dossier : la copropriété et la loi E.N.L. (Engagement National pour le Logement)

Octobre 2006

Plan de Sauvegarde : Un dossier de présentation à usage des conseillers syndicaux, syndicats et copropriétaires concernés

Novembre 2006

Les Economies d'Energie : Diagnostic de Performance Energétique et Certificat d'Economie d'Energie

Décembre 2006

L'observatoire des charges de la CNAB

Janvier 2007

Les propositions de l'ARC adressées aux candidats à l'élection présidentielle



NOUVELLE COMPTABILITÉ : que faire en 2007 si vous êtes conseiller syndical ?

Comme vous le savez certainement, les nouvelles dispositions comptables vont se mettre en place à partir du 1^{er} janvier 2007 (si vous n'avez pas encore lu le guide «*Copropriété : la comptabilité pour tous*», sachez que la 2^{ème} édition vous attend à l'ARC ou chez votre libraire).

«*Mais, diront certains copropriétaires avertis, qu'est-ce que cela va changer en 2007 pour*

nous, puisque ce n'est qu'en 2008 que nous contrôlerons les comptes tenus selon les nouvelles règles ?».

Cela n'est vrai qu'en apparence, car si vous êtes au conseil syndical, nous allons voir que vous pourrez (et même DEVREZ) dès 2007 entreprendre certaines démarches importantes, garantissant les intérêts des copropriétaires et préparant l'avenir.

I- DEMANDEZ LES COMPTES «FOURNISSEURS»

Depuis 2002 (date de la mise en place du système de charges provisionnelles dans toutes les copropriétés) les conseils syndicaux ont souvent du mal à suivre les dépenses de la copropriété tous les trimestres ou en cours d'exercice.

Certains ont bien demandé à leur syndic de leur fournir régulièrement la liste des factures reçues et éventuellement payées. Mais souvent, face à une telle demande, les syndics répondaient que «*leur système informatique*» ou «*leur comptabilité*» ne le leur permettait pas.

À partir de 2007, le syndic sera obligé, non seulement de tenir un «*grand-livre*» mais aussi de tenir un compte par fournisseur faisant apparaître au crédit la (ou les) facture(s) reçue(s) et au débit le paiement.

Cela va donner les inscriptions suivantes :

	DÉBIT	CRÉDIT
Plombier X facture du 03.03.07	307,64 €
Réglement du 03.05.07	307,64 €	

Comme vous le constatez, vous pourrez donc savoir quand la facture est arrivée et quand elle a été payée.

Il suffira pour cela au conseil syndical de demander un tirage des «*comptes fournisseurs*» pour savoir ce qui se passe dans la copropriété.

Naturellement, nous vous invitons vivement à faire cette demande à votre syndic dès le premier semestre 2007, ce qui vous permettra tout à la fois de vérifier que votre syndic applique bien les nouvelles règles comptables et de «*suivre*» les charges en cours d'année, donc de réagir rapidement en cas d'anomalies (factures contestables ; aug-

mentation anormale de l'eau ; dépassement d'un devis, etc).

II-PRÉPAREZ L'APUREMENT DES «COMPTES D'ATTENTE» (ET GAGNEZ BEAUCOUP D'ARGENT).

a- Les nouvelles règles comptables prévoient que le syndic ne devra plus laisser ouverts des comptes d'attente en fin d'exercice. Cela signifie donc qu'à la clôture du premier exercice ouvert à partir du 1^{er} janvier 2007 il faudra APURER tous les comptes. Voyons ce que cela signifie et ce qu'il faudra faire.

b- Voici quelques exemples :

- Des travaux ont été votés en 2000 et réalisés en 2001 ; les provisions appelées dépassaient les devis, d'une part ; d'autre part, une retenue de garantie de 5 % a été opérée parce que les travaux n'étaient

pas finis et ne l'ont jamais été ; bref, il reste un solde crédeur sur un «*compte travaux*», mais le syndic a gardé ce solde «*en attente*».

Il va falloir exiger - dans un tel cas - que le syndic justifie ce solde et, surtout, qu'il rembourse ce solde qui, pour le moment, dort sur SON compte bancaire et rapporte des intérêts à son seul bénéficiaire.

- **Autre exemple :** lors de la passation des comptes entre l'ancien syndic et le syndic actuel, celui-ci a accepté de reprendre certains comptes sans demander aucune justification. Ainsi peut rester au débit d'un compte (visible ou invisible en cas de compensation) des sommes qui concernent des dépenses illégales de l'ancien syndic (non couvertes par une décision d'assemblée générale), voire des erreurs de gestion.

Dans un tel cas, il faudra demander au syndic en place ce qu'il a fait pour obtenir les justifications de ces soldes, et agir en conséquence.

- **Autre exemple :** on relève de nombreux comptes d'anciens copropriétaires qui sont «*débiteurs*». En général ces débits ne signifient rien de bon et peuvent masquer des problèmes : oppositions non faites lors d'une vente ou faites pour un montant insuffisant ; vente judiciaire

d'un lot que le syndic n'a pas suivie, etc.

Comme on le voit, des sommes plus ou moins importantes peuvent «*dormir*» sur un compte d'attente. Telle la «*belle au bois dormant*», elles n'attendent, en fait, que vous pour se réveiller et être soldées d'une façon ou d'une autre.

N'attendez pas, cependant, la fin 2007 pour faire le travail et engagez des recherches dès maintenant.

Si, par hasard, votre conseil syndical ne se sent pas capable de mener tout seul ce travail de «*nettoyage*», rappelez-vous que vous pouvez faire appel à un contrôleur des comptes de l'ARC qui, en deux ou trois heures, pourra vous aider à poser les bonnes questions et à obtenir les apurements nécessaires.

Pour mieux comprendre les enjeux, lisez le détail de l'exemple d'une situation de trésorerie que nous donnons à la suite de cet article.

III- PRÉPAREZ LA «*RÉPARTITION*» DES PRODUITS

Autre innovation comptable mais aussi financière : en fin d'exercice, tous les «*produits*» devront être répartis, ou encore «*affectés*». Qu'est-ce que cela veut dire ?

Cela veut dire, par exemple, que si la copropriété touche des loyers, des indemnités

(d'assurances ou judiciaires) ou perçoit des intérêts (intérêts de retard ; intérêts sur sommes placées, etc). l'ensemble de ces produits devra être réparti en fin d'exercice : trois solutions sont possibles :

- 1- Ces produits viennent diminuer les charges courantes.
- 2- Ces produits viennent diminuer les charges «*travaux*».
- 3- Ces produits viennent abonder un «*fonds*» placé.

Si vous souhaitez que l'une ou l'autre de ces solutions soit mise en oeuvre, il faudra faire voter une résolution dès l'assemblée générale de 2007.

Exemple :

«*L'assemblée générale décide que les recettes liées aux loyers du toit de l'antenne téléphonie et les intérêts de retard seront affectés aux comptes de charges courantes et viendront donc minorer les charges courantes*».

À défaut, le syndic risque - en fin d'exercice - de ne pas affecter ces produits (en prétextant une absence de décision d'assemblée générale), DONC de maintenir des comptes d'attente au détriment des copropriétaires (argent «*dormant*» mais placé au profit du syndic, en général, grâce au compte unique).

**IV-PRÉPAREZ
L'APUREMENT
DES CHARGES
IRRÉCOUVRABLES
ET LIMITEZ LES
CONSÉQUENCES
FINANCIÈRES**

Voici un autre problème qui va requérir votre vigilance dès l'année 2007 si vous ne voulez pas subir de mauvaises surprises.

De quoi s'agit-il ? Les nouvelles règles comptables obligent les syndicats d'abord à «*constater les créances douteuses*» (sommes que le syndicat des copropriétaires risque de ne jamais récupérer) puis de faire voter des provisions pour compenser non pas ces sommes douteuses, mais les créances estimées «*définitivement irrécouvrables*», ceci lorsque l'assemblée générale décide d'engager la saisie immobilière.

Or, si vous n'y prenez garde, il se peut que votre syndic vous impose (dès 2007) une provision trop forte.

Prenons un exemple :

- un copropriétaire doit 27 000 € ;
- l'assemblée générale décide de faire vendre son logement ;
- a priori, cela doit permettre de récupérer la somme ;
- peut-être, cependant, d'autres créanciers existent qui font que la copropriété risque de ne toucher que 22 000 €.

Dans un tel cas, la somme à provisionner sera de 5 000 € (27 000 moins 22 000 €) alors que votre syndic va être tenté de provisionner 27 000 € pour «*s'assurer de la trésorerie*».

Faites donc très attention et refusez bien - à l'occasion du vote d'une saisie - que le syndic fasse voter une provision égale à la dette. Cela serait non seulement illégal mais aussi financièrement très douloureux pour vous.

CONCLUSION

On le voit, les conseils syndicaux vont avoir du travail dès 2007 s'ils veulent assurer leur mandat.

Encore une fois tout ceci (et bien d'autres choses encore) est expliqué en long et en large dans notre guide : «*Copropriété : la comptabilité pour tous*» (2^{ème} édition - octobre 2006).

Lisez aussi notre article sur la nouvelle recommandation n°6 de la Commission Relative à la Copropriété page 6 de ce bulletin.

MOINS DE 20 LOTS : un carnet de comptabilité pour les adhérents collectifs de l'ARC

Comme vous le savez, l'ARC ne cesse de penser à faciliter la vie des syndicats bénévoles et tout spécialement en matière de tenue des comptes.

Pour nos adhérents qui souhaitent être en règle sans pour autant avoir à apprendre la comptabilité, l'ARC a mis au point un carnet comptable qui va permettre à ceux qui le souhaitent de tenir leur comptabilité et de présenter ensuite en assemblée générale les documents obligatoires, ceci sans s'en apercevoir...

Pour toutes informations et si vous avez moins de vingt lots, vous pouvez contacter : Emile HAGÉGE ou Sarah BEN AHMED au 01 40 30 42 82, qui vous donneront plus de détails.

Vous pouvez aussi venir consulter à l'ARC ce carnet de comptabilité.

EXEMPLE CONCRET DANS UN IMMEUBLE DE 29 LOGEMENTS DU «NETTOYAGE» DES COMPTES D'ATTENTE

Gain pour les copropriétaires : 8 486 €

Nous allons montrer, concrètement, comment, suite à l'analyse détaillée des comptes, les copropriétaires ont pu récupérer 8 436 €. Voici la façon dont se présente la balance générale des comptes fin 2006 :

	DÉBIT	CRÉDIT
Fonds de roulement		12 000 €
Fonds travaux		6 000 €
Comptes copropriétaires	3 225 €	
Anciens vendeurs	1 752 € (1)	
Fournisseurs		3 754 € (2)
Travaux assemblée générale 2001		2 827 € (3)
Comptes sinistres		1 230 € (4)
Clef magnétique	602 € (5)	
Ancien syndic		478 € (6)
Comptes procédures		2 737 € (7)
Compte bloqué	6 180 €	
Intérêts des placements sur l'exercice		182 € (8)
Banque	15 449 €	
	27 280 €	27 280 €

Nous allons examiner HUIT de ces comptes : de (1) à (8)

1) Anciens vendeurs : débit de 1.752 €.

Après étude, il est apparu que ce compte concernait trois ventes :

- une vente par adjudication très ancienne ; le syndic avait prélevé 500 € d'honoraires ;
- deux ventes où le syndic avait fait des oppositions non conformes.

Le Conseil, syndical a demandé au syndic de prendre en charge ces deux dernières sommes dues à des erreurs ; par contre il lui a permis de garder les 500 € et de mettre cette somme dans les charges :

- débit : 500 ; crédit 1.252 € gain pour les copropriétaires : 752 €.

2) Fournisseurs : crédit de 3.754 €

L'analyse de ce compte a révélé ceci :

- deux factures récentes représentaient 977 €.
- Une facture de 2005 concernait en fait une facture contestée par le Conseil syndical : 1.050 €.
- Une facture de 2004 concernait un fournisseur qui avait fait faillite : 1.727 €.

Le Conseil syndical a demandé de rembourser le syndicat de 1.727 + 1.050 € = 2.777 €.

3) Compte travaux assemblée générale 2001 : crédit de 2.827 €

- Il s'agissait en fait d'un solde que le syndic n'avait jamais remboursé.

Le Conseil syndical a demandé le remboursement, soit 2.827 €.

4) Comptes sinistres : crédit de 1.230 €

- Il s'agissait d'une indemnité d'assurance versée en 2005 pour des travaux déjà passés dans les comptes.

Le Conseil syndical a demandé le remboursement, soit 1.230 €.

5) Clef magnétique : débit de 602 €

- Des clefs magnétiques avaient été

acheté en 2004 pour 1.980 €.

- 60 clefs avaient été vendues à 30 € pièce et il restait 6 clefs en stock. C'est donc 180 € qui auraient dû être au débit et non 602 €.
- Incapable de justifier la différence, le syndic a dû prendre celle-ci en charge, soit 422 €.

6) Ancien syndic : crédit de 478 €

- Là encore, ce crédit n'a pu être expliqué par le nouveau syndic.
- Il a été décidé de le rembourser aux copropriétaires.

À noter : un crédit de 478 € peut être un solde (exemple : crédit de 2.000 € et débit de 1.522 €) ; dans un tel cas, il faut analyser la cause du débit et, éventuellement, demander sa prise en charge à qui de droit.

7) Compte procédures : crédit de 2.737 €

- Ce compte intégrait de nombreux intérêts de retard et indemnités judiciaires ; il a été décidé de virer la somme dans «le compte travaux placé».

8) Compte intérêts : 182 €

- Ces intérêts ont été intégrés au

fond travaux.

Voici, par ès «nettoyage», la nouvelle balance. On constate ainsi que :

- le compte placé est passé de 6.180 à 9.007 € ;
- les copropriétaires ont récupéré 8.8486 € qui viennent minorer les charges.

Le solde banque est ramené à 8 436 € (ce qui est bien suffisant).

Dans cette opération, seul le syndic va subir un manque à gagner : il aura moins de trésorerie disponible sur son compte unique à placer à son bénéfice...

	NOUVELLE BALANCE	
Fonds de roulement		12 000 €
Fonds travaux		9 007 €
Comptes copropriétaires	3 225 €	
Fournisseurs		977 €
Clefs magnétiques	180 €	
Comptes bloqués	9 007 €	
Banque	9 572 €	
	21 984€	21 984€

SÉCURITÉ INCENDIE : *des prix négociés*

En matière de sécurité, les professionnels se permettent souvent de nombreux abus, non seulement en laissant croire que tel dispositif de sécurité est obligatoire (exemple : extincteur dans les étages ou dans la loge ; registre de sécurité hors de prix) mais aussi en pratiquant des tarifs très élevés.

Au Salon de la Copropriété, une revue professionnelle - Le Journal Faire Faire - a publié un «bordereau de prix» où l'on a pu constater que les prix annoncés étaient jusqu'à trois fois supérieurs aux prix négociés par notre coopérative «Copropriété-Services».

Voici, à titre d'exemple, certains des prix annoncés et les prix négociés par nous :

Bloc secours 10 lumens	210 €	120 €
Extincteur à eau plus additif 6 L	280 €	100 €
Extincteur à Co2 2 KG	420 €	155 €

Vous savez maintenant ce qu'il vous reste à faire si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC.

SAVOIR CONTRÔLER LES PAIES DES GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLE (6^{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).

Nous n'allons pas examiner ici tous les problèmes posés par les taxes et charges sociales ; en effet, le calcul des charges sociales ne pose pratiquement jamais problème (il faut juste vérifier que l'abattement pour les petits salaires est bien appliqué). En revanche, on a noté quelques erreurs ou difficultés sur certains points dont nous allons parler.

1- LE CALCUL DE LA TAXE SUR LES SALAIRES

Toutes les entreprises ou personnes morales qui ne sont pas assujetties

à la TVA et à l'impôt sur les sociétés doivent acquitter une taxe sur les salaires.

Cette taxe est assez lourde et nous avons constaté que certains syndic

se trompaient régulièrement sur son calcul.

En effet, cette taxe est composée de 3 taux :

Taux normal	4,25 %	sur la totalité des rémunérations versées à l'ensemble des salariés
1 ^{er} taux majoré	4,25 %	sur la fraction de ces rémunérations comprise entre 6 904 € et 13 793 € (pour 2005) par salarié
2 ^{ème} taux majoré	9,35 %	sur la fraction des rémunérations dépassant 13 793 € (pour 2005) par salarié

Le calcul se fait par salarié et non globalement. Or, certains syndicats font le calcul sur le total des rémunérations versées.

Exemple (calcul sur base 2005) : une copropriété a payé 3 salariés :

- 1 gardien	31.000,00 € brut
- 1 employé d'immeuble	12.500,00 € brut
- 1 remplaçant	1.920,00 € brut
soit un total de	45.420,00 € brut

La taxe due se calcule ainsi :

Taux normal	4,25 %	1) 31 000,00 € 2) 12 500,00 € 3) 1 920,00 € <u>45 420,00 €</u>	1 930,35 €
1 ^{er} taux majoré	4,25 %	1) 13 793,00 € - 6 904,00 € = 6 889,00 € 2) 12 500,00 € - 6 904,00 € = 5 596,00 €	292,78 € 237,83 € <u>530,61 €</u>
2 ^{ème} taux majoré	9,35 %	1) 31 000,00 € - 13 793,00 € = 17 207,00 €	1 608,85 €
TOTAL de la taxe sur les salaires			4 069,81 €
TOTAL à payer (arrondi)			4 070,00 €

Certains syndicats vont globaliser tous les salaires, on aura donc :

- 4,25 % sur tous les salaires
= 1.930,35 €
 - Puis 4,25 % sur (13.793 – 6.904)
= 292,78 €
 - Puis 9,35 % sur (45.420 – 13.793)
= 2.957,12 €
- Total = 5.180,25 €.**
Taxe à payer : 5.180,00 €

À noter : en 2006, les tranches sont les suivantes : 7.029 € (au lieu de 6.904) et 14.042 € (au lieu de 13.793).

Le préjudice pour la copropriété est de 1.110,00 € !

Il existe des mesures d'allègement :

- **Franchise :** En 2005, la taxe sur les salaires n'était pas due lorsque son montant était inférieur à 840 € .

- **Décote :** En 2005, lorsque le montant de la taxe sur les salaires était supérieur à 840,00 € mais ne dépassait pas 1.680,00 €, il devait être appliqué une décote.

Cette décote est égale aux $\frac{3}{4}$ de la différence entre 1.680,00 € et le montant réel de la taxe.

Exemple : une copropriété pour laquelle le calcul donne un montant de taxe sur les salaires de 1.000,00 €.

La décote sera égale à :

$$(1.680,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €}) / 4 \times 3 = 510,00 \text{ €}$$

Le montant réel à payer sera donc :
1.000,00 € - 510 € = 490,00 €

Il arrive que certains syndicats oublient ces mesures d'allègement.

II-LE PROBLÈME DE L'EXONÉRATION DES CHARGES SOCIALES SUR LES INDEMNITÉS VERSÉES PAR LA CPAM

Autre problème. Les indemnités de sécurité sociale, que ce soit en cas de maladie ou d'accident du travail, sont exonérées de charges sociales. Lorsqu'un syndic pratique la subrogation, c'est-à-dire qu'il maintient la rémunération brute contractuelle du salarié à 90 %, la copropriété perçoit les indemnités journalières à la place du salarié. Pour obtenir l'exonération de charges sociales, il faut que :

- le montant brut de l'indemnité soit déduit du salaire brut
- le montant net de l'indemnité soit rajouté dans le net à payer

Or, certains syndicats oublient de faire cette opération, ce qui crée un nouveau préjudice à la copropriété ainsi qu'au salarié qui cotisent tous deux sur des sommes non assujetties.

Lorsque le syndic ne pratique pas la subrogation, il peut avoir maintenu la rémunération à 90 % mais c'est le salarié qui perçoit les indemnités journalières.

Dans ce cas, il convient de demander au salarié la copie du bordereau de remboursement qu'il a reçu de la CPAM afin de procéder à la régulari-

sation du salaire brut.

La Convention collective prévoit que la rémunération est garantie à 90 % de son montant **brut** contractuel. Or, certains syndicats procèdent aux régularisations en garantissant la valeur nette de la rémunération et non sa valeur brute.

Il arrive aussi que des syndicats inscrivent, en haut et en bas de la fiche de paie, la valeur nette du remboursement effectué par la CPAM ce qui est faux attendu que la différence entre le brut et le net correspond aux cotisations CSG / RDS (à un taux réduit) auxquelles sont soumises les indemnités journalières versées par la CPAM.

Conséquence : vérifiez soigneusement ce point lors du contrôle des comptes.

III-LA TVA SUR LES LA TAXE DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE ET PROFESSIONNALISATION - AGEFOS PME

La taxe sur la formation professionnelle continue, qui est désormais très lourde (0,55 % de la masse salariale pour les entreprises de moins de 10 salariés) n'est pas assujettie à la TVA.

Cela n'empêche pas certains syndicats de payer la taxe en rajoutant la TVA !

SYNDICATS BÉNÉVOLES : merci de nous adresser le dernier procès-verbal d'assemblée générale que vous avez rédigé

À l'ARC, dans la mesure où nous assurons la Responsabilité Civile Professionnelle de nos adhérents syndicats bénévoles, nous avons décidé de les aider à faire des «sans fautes».

Pour cela nous vous demandons - si vous êtes syndic non professionnel adhérent collectif à l'ARC - de bien vouloir nous adresser le dernier procès-verbal d'assemblée générale rédigé par vos soins.

Cela nous permettra de savoir si vos procès-verbaux ne présentent pas d'irrégularités ou d'oublis, et donc de vous alerter en cas de besoin pour vous éviter tout problème.

Merci de bien vouloir adresser ce document à :

ARC Commission Syndicats bénévoles - 29, rue Joseph Python - 75020 PARIS

LA COMMISSION «ASCENSEUR» DE L'ARC : *rapport*



I- LES COPROPRIÉTÉS ET LES BUREAUX D'ÉTUDES

Qu'observons nous depuis fin 2004 dans les copropriétés adhérentes à l'ARC, au sujet de la mise en place du décret du 9 septembre 2004 (sécurité des ascenseurs existants) ?

Ceux qui ont fait appel à des grands bureaux notifiés tel Apave, Socotec... et parfois à des petits bureaux, ont pu constater que les audits sont souvent peu parlant, et incitent lourdement non seulement à mettre en conformité mais à rénover au maximum les ascenseurs.

Nous n'en sommes pas surpris à l'ARC, la majorité des bureaux d'étude pratiquant des honoraires au pourcentage et se gardant bien de faire de l'ombre aux ascensoristes ; nous vivons cet état de fait à l'Afnor (à la commission ascenseur) où l'allégeance devient naturelle.

II-LES CONTRATS D'ASCENSEURS

Peu de bureaux d'études ont d'ailleurs mis en avant spontanément le contrat de maintenance préconisé par l'ARC ; on se demande bien pourquoi...

Rappelons à ce propos que désormais la maintenance doit être fonction de l'utilisation des appareils ce qui sous-entend que des compteurs horaires ou de démarrage soient posés : comment se fait-il, alors, que tant de bureaux d'études continuent à ignorer cet équipement indispensable ?

Autre point : de nombreux syndicats

se sont dépêchés de faire signer de nouveaux contrats pour des périodes supérieures ou égales à trois ans alors qu'un contrat, dans ce cas, doit être soumis au vote de l'assemblée générale, ou au moins être soumis au Conseil Syndical.

À noter que dans le grand nombre de copropriétés qui ont suivi nos conseils (qu'elles soient petites ou grandes), ni les ascensoristes, ni les bureaux d'étude n'ont pu agir à leur guise.

Ceci dit, même lorsque la copropriété a été obligée de signer un avenant ou un contrat, rien n'est définitivement joué ; certaines copropriétés, après avoir pris contact avec l'ARC envisagent de négocier un avenant et, là, nous pensons que le bon sens l'emportera notamment quand un contrat d'entretien par ascenseur accuse un écart de 1 000 € par rapport au prix du marché.

III-L'ARC ET LE CONTRÔLE TECHNIQUE OBLIGATOIRE

L'ARC a participé à la création d'un référentiel pour le contrôle technique des ascenseurs, avec le groupe S.G.S. et la collaboration de hauts fonctionnaires, de Bureaux d'études, de l'École Gambetta, de PME d'ascensoristes afin de casser le monopole des Bureaux notifiés mais aussi pour veiller à ce que le contrôle de la légalité ne prennent en compte que des points rendus obligatoires par la loi et, là encore, il a fallu se faire entendre (ce qui n'a pas été facile).

IV-L'ARC ET LE VERROUILLAGE TECHNOLOGIQUE

Notre souci reste aussi la reconquête par les copropriétés de leurs ascenseurs et notamment ceux dont la technique fait en sorte qu'ils sont captifs de l'installateur de l'ascenseur neuf ou rénové (**exemple :** en ce qui concerne les armoires de commande).

Aujourd'hui, des copropriétés neuves sont déjà entièrement captives notamment celles équipées d'ascenseurs ayant des machineries en haut de gaine.

Précisons en passant que ces types d'ascenseurs n'ont pas fait l'objet de discussion dans le cadre de la loi DE ROBIEN, car ils ont été mis récemment sur le marché (1995) ; pourtant ils sont souvent dangereux et devraient faire l'objet d'un guide de maintenance particulier.

Pour les ascenseurs plus anciens, le danger financier est également réel, notamment pour les copropriétés qui vont changer d'armoire de commande, les quatre grands OTIS, THYSSEN, SCHINDLER et KONE utilisant la méthode du verrouillage technologique en prévoyant en plus un temps limité de durée de vie pour ces armoires (dix ans).

Ainsi, si l'armoire de commande et le variateur de fréquence lâchent à dix ans et un jour, vous devrez payer le remplacement à 100 %, même si vous disposez d'un contrat dit étendu.

À noter, en plus, que les ascensoristes font payer le matériel compre-

nant les outils de mesure qu'ils conservent sous prétexte de protection des brevets.

L'ARC a déjà agi sur ce point, mais cela ne tracasse personne sauf nos adhérents qui découvrent cette situation quand ils veulent faire appel à la concurrence.

Un bon conseil : si vous devez faire changer votre armoire par un des quatre grands ascensoristes, exigez dans le cahier des charges que l'armoire posée soit une armoire standard non «verrouillée» technologiquement.

Comme vous voyez le combat ne fait que commencer et le soutien croissant de nos adhérents, vos témoignages, vos encouragements, votre aide par les dossiers reçus ne peuvent nous faire douter du succès pour les années à venir.

V- L'AFNOR, HÉLAS...

Enfin dernière nouvelle : un député s'est inquiété auprès du Gouvernement de la suppression du contrat complet.

Que croyez-vous que l'on a répondu à l'honorable parlementaire ? Ceci :

«Il existe la possibilité d'un contrat

dit étendu et l'Afnor a publié un document P82022 qui peut vous aider».

L'État se garde bien de dire que ce document est simplement informatif et qu'il intègre une clause de vétusté que les consommateurs ont refusé !

Quand on vous dit qu'il faudra du temps pour reconquérir nos droits et que votre aide sera précieuse, nous savons de quoi nous parlons.

**ARC – Commission des ascenseurs
- Louis AUBRY.**



L'ARC ET LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

L'ARC pense que faire des économies d'énergie est doublement nécessaire en copropriété : d'abord parce que c'est le meilleur moyen de faire baisser les charges ; ensuite parce qu'il faut être inconscient des problèmes écologiques - aujourd'hui - pour ne pas s'engager radicalement dans ce sens.

Le problème est qu'en copropriété, il n'est pas facile de lancer des programmes d'économies d'énergie (avec ou sans travaux). À cela, plusieurs raisons :

- 1- Peu de copropriétés savent QUE faire précisément.
- 2- Les contrats de chauffage sont souvent inadaptés et, en particulier, les «contrats d'économies» sont rares.
- 3- Les travaux coûtent cher, il y a souvent d'autres priorités et les financements manquent.
- 4- En cas de travaux, il n'y a pas de garantie (même très grossière) de résultat.
- 5- Enfin, il n'y a actuellement aucun moyen de répercuter - même partiellement - sur les locataires (quand on a des locataires) les investissements.

Fort de ces constats multiples, l'ARC développe actuellement des actions ou propositions dans ces cinq directions.

- 1- Mise en place, avec les adhérents de l'ARC, d'une méthode simple concernant le bilan énergétique d'un immeuble et développement de la formation des conseils syndicaux et syndics.
- 2- Valorisation et développement des contrats d'exploitation dits «économiques».
- 3- Action visant à imposer la mise en place d'un Diagnostic de Performance Énergétique adapté aux copropriétés avec chauffage collectif.
- 4- Actions concernant les Certificats d'Économie d'Énergie.
- 5- Mis en place d'un plan d'épargne copropriété pour les économies d'énergie.
- 6- Lancement d'une négociation locataires/bailleurs pour le partage des économies.

Si tous ces sujets vous intéressent, vous pouvez les retrouver sur notre site Internet, en particulier vous pouvez lire notre contribution : «L'ARC et les économies d'énergie».

NOS EXPERTS-COMPTABLES VOUS RÉPONDENT



Depuis presque un an déjà, l'ARC a mis en place, pour ses adhérents collectifs, une consultation gratuite en expertise comptable. Cette consultation a lieu le jeudi après midi et rencontre un vif succès. Il est temps aujourd'hui de vous faire part de certains sujets évoqués au cours de ces réunions (A).

Par ailleurs, la société «*ECO-Expertise Comptable*» (eco-expertisecomptable@laposte.net) offre deux autres prestations : une prestation

d'assistance à la tenue de la comptabilité pour les syndicats bénévoles et une prestation de contrôle des comptes. Des détails sur ces prestations vous sont communiqués ci-dessous (B).

Enfin l'ARC travaille actuellement avec ECO sur la mise au point d'un outil informatique qui permettra aux syndicats de tenir leur comptabilité via internet. Cet outil demandera un minimum de compétences comptables. Point d'actualité sur ce projet (C).

A- LES PROBLEMES SOULEVES PAR LES ADHERENTS

I- LES COMPTES BANCAIRES SEPARES OU NON SEPARES

Le compte bancaire a été évoqué à plusieurs reprises, notamment parce que lors des changements de syndicats, ils se sont rendus compte que certains fournisseurs n'étaient pas payés alors que la comptabilité indiquait le contraire.

En fait, lorsque les copropriétés ne possèdent pas de compte bancaire séparé il est très difficile de s'assurer que les fournisseurs ont été réglés par le syndic et plus généralement de contrôler les flux financiers de la copropriété.

En voici les raisons.

La comptabilité, c'est l'enregistrement dans les systèmes comptables des engagements vis-à-vis des «*acheteurs*» et des «*vendeurs*» au sens large. Donc, lorsque le syndicat enregistre une opération dans son système comptable, il faut savoir que sa contrepartie fait la même chose. Par conséquent, pour valider une comptabilité, rien de plus simple que de procéder à des comparaisons de comptabilités.

Ainsi, pour s'assurer que les **fournisseurs** ont été payés, il suffit tout

simplement de leur demander. C'est une opération que les commissaires aux comptes appellent la «*circularisation*» des fournisseurs.

La validation de la comptabilité «*copropriétaires*» est faite par les copropriétaires eux-mêmes lorsqu'ils reçoivent leur relevé de compte.

Pour les organismes sociaux c'est également facile car en cas de difficulté ces organismes se manifestent avec toute la force que l'on connaît.

Pour les banques il faut disposer du relevé bancaire. Sans ce document il est impossible de valider le compte «*banque*» dans la comptabilité du syndicat.

Or quand un syndicat est en compte «*fusionné*», celui qui reçoit les relevés de compte est le syndic et comme le syndic refuse l'accès des contrôleurs à ses relevés bancaires !!!!! le contrôle est impossible.

Nos conseils pour maîtriser la situation :

- 1) ne pas accepter la proposition du syndic de dispenser le syndicat d'un compte bancaire séparé ; la loi ayant instauré comme principe le compte séparé, il n'y a aucune raison «*honnête*» de vouloir déroger à la loi.
- 2) ouvrir le compte en banque au nom de la copropriété, dans

une banque choisie librement par le syndicat en examinant de près la tarification en vigueur. Un compte de syndicat est un compte «*professionnel*» et il est tarifié comme tel ; ça n'est pas gratuit.

- 3) donner une procuration au syndic : cela signifie que ce n'est pas le syndic qui ouvre le compte au nom du syndicat mais le syndicat qui l'ouvre à son nom et qui autorise le syndic à le faire mouvoir.
- 4) fixer les conditions de la procuration comme suit :
 - a. Interdiction de virer des fonds sur des comptes bancaires. Cela interdit au syndic de virer des fonds sur ses propres comptes bancaires et, par ce moyen, d'anéantir l'intérêt d'un compte bancaire séparé.
 - b. Obligation de la double signature (syndic + un membre du conseil syndical) pour les chèques qui sont supérieurs à un certain seuil. (par exemple 1 000 €).
- 5) Imposer au syndic, comme cela se fait dans toutes les entreprises, la photocopie des chèques émis.

6) Demandez à la banque d'adresser au syndicat un double des relevés mensuels.

Ces précautions donnent les avantages suivants :

a) En cas de révocation du syndic ou de non renouvellement de son mandat, le syndicat peut se rendre à la banque à la première heure le lendemain de la décision et retirer la procuration donnée au syndic, en conséquence de quoi :

- le syndic ne peut plus mouvementer le compte, ce qui signifie qu'il ne peut plus, sans contrôle, se payer ses derniers «honoraires» souvent indus.
- les fonds passent immédiatement sous la responsabilité du syndicat qui devient maître de la situation. Il n'y a plus à attendre que le syndic ou une caisse de garantie veuille bien rendre au syndicat ce qui lui appartient.

b) Avec le double des relevés de compte le syndicat peut suivre à la trace les mouvements qui passent sur son compte bancaire et lui permettre de s'assurer que la règle de la double signature a été respectée. Si tel n'était pas le cas, le syndicat pourrait engager la responsabilité civile professionnelle du syndic et de la banque pour non respect des contrats qui les lient à lui.

II - LA REPRISE DES SOLDES

Ne pas reprendre correctement les soldes c'est le fait de ne pas avoir en début d'exercice les montants que l'on avait trouvés à la fin de l'exercice précédent.

Tout le monde a l'habitude de lire un relevé de compte en banque. Si je possède 1000 € sur mon compte à la fin du mois de janvier, je dois retrouver 1000 € en début de mois de février.

En comptabilité, c'est la même chose. Tous les soldes des comptes de fin d'année doivent se retrouver en début d'année.

Nous avons pu constater que ça n'était malheureusement pas toujours le cas.

Ce problème se pose à deux moments de la vie d'une copropriété ; à chaque changement d'exercice et lors du changement de syndic.

Il convient donc d'être très vigilant.

Plus spécialement, lors d'un changement de syndic en cours d'exercice, un second problème se pose :

- Le nouveau syndic peut se contenter de ne reprendre dans la comptabilité que les soldes constatés à la date du changement au lieu de reprendre toutes les écritures enregistrées entre le début de l'exercice et la date de la révocation de l'ancien syndic (ou celle du non renouvellement de son mandat),
- Les soldes qui ne sont pas justifiés par l'ancien syndic peuvent être logés, par le nouveau syndic, dans des comptes dont la dénomination varie mais dont la signification est toujours la même à savoir qu'ils cachent des incohérences. (attente débiteur, attente créditeur, débiteur ou créditeur divers, «*reprise ancien syndic*» etc..)

Cette façon de faire est tout à fait critiquable car :

En ne reprenant dans sa comptabilité que les soldes de la comptabilité tenue par l'ancien syndic, le nouveau syndic cache aux copropriétaires ce qui s'est passé entre le début de l'exercice et la date de changement de syndic.

En acceptant d'enregistrer dans des comptes «*fourre-tout*» les soldes injustifiés par son prédécesseur, le second syndic couvre des irrégularités (complice ?) et ne fait pas correctement son travail de syndic, puisqu'il est responsable de la comptabilité de la copropriété (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965).

En n'informant pas immédiatement, de façon formelle, la copropriété sur la situation comptable qu'il constate, le second syndic ne respecte pas «*les obligations de conseil*» qui pèsent sur tous les professionnels

dans leurs relations avec les non professionnels.

Afin de ne pas découvrir la situation au moment de l'AG qui se tient plusieurs mois après le changement de syndic, nos conseils sont les suivants :

- imposer au nouveau syndic la reprise dans les comptes de toutes les écritures passées par l'ancien syndic (et pas seulement les soldes)
- demander, dans le mois qui suit la reprise comptable, la tenue d'une AG dont l'objet sera de faire valider la reprise de la comptabilité par la copropriété. Au cours de cette AG :
 - o engager la responsabilité du nouveau syndic en lui demandant de se prononcer **formellement** sur l'état de la comptabilité qui lui a été communiquée (avec inscription au PV)
 - o refuser la reprise dans la comptabilité de tout compte non justifié.

III - LES GRANDS LIVRES INCOMPLETS

Lorsque le décret comptable sera applicable (exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007) les syndics auront l'obligation de fournir aux copropriétés trois documents comptables très importants que sont : le journal, le grand livre et la balance.

Mais attention, si vous demandez communication du grand livre, vérifiez qu'il est complet, qu'il reprend l'ensemble des comptes et qu'il ne se limite pas aux comptes «*non soldés*» comme cela nous est arrivé cette année.

Un conseiller syndical voulait analyser les mouvements passés sur les comptes de copropriétaires «*partis*» pour s'assurer que le syndic ne les avait pas anormalement débités. Nous lui avons donc conseillé de demander au syndic le grand livre des comptes.

À notre grand étonnement nous avons constaté que ce syndic avait

paramétré son logiciel pour ne pas imprimer les comptes soldés !

Certains de ces comptes ayant été soldés de façon anormale, l'état fourni était sans intérêt.

Il convient donc, une fois de plus, d'être vigilant !!!!

B- PRECISIONS SUR LES MISSIONS D'ASSISTANCE A LA TENUE COMPTABLE ET SUR LES MISSIONS DE CONTRÔLE PROPOSEES PAR ECO

I - L'ASSISTANCE A LA TENUE COMPTABLE

Cette assistance s'adresse aux syndicats gérés par des syndic bénévoles et aux syndicats coopératifs.

Le principe est simple :

- la gestion du syndicat reste sous la responsabilité du syndic bénévole ou du syndic coopératif qui continue de fonctionner comme il l'a toujours fait ; s'il utilisait des tableaux «*excel*», il continue d'utiliser ses tableaux «*excel*».

La transmission des informations se fait de deux façons :

- 1) soit la copropriété délègue à ECO la saisie des factures ;
- 2) soit la copropriété procède elle-même à la saisie comptable.

Dans le premier cas, le contrat prévoit les modalités du transfert des pièces comptables dans les locaux de l'ARC (siège social de ECO).

Dans le second cas qui s'adresse à des copropriétés disposant d'un ordinateur et d'une liaison ADSL les échanges se font via internet.

La procédure est la suivante :

- ECO remet au syndic bénévole un «*module excel*» qui structure les opérations de saisie des informations (factures, chèques etc..) ; la saisie ne requiert aucune compétence comptable, à aucun moment il n'est demandé de préciser un numéro de compte.

Par exemple pour les factures reçues on doit fournir le nom du fournisseur, la date de la facture,

la catégorie de charge concernée (charge commune générale ou bâtiment A etc..), la nature du service rendu (eau, électricité, honoraires etc..).

- Lorsque la copropriété a terminé sa saisie, elle retourne le module à ECO via Internet ; ECO traite les données et produit tous les états obligatoires, qu'il s'agisse des états comptables (journal, balance, grand livre) ou des états réglementaires (5 annexes).

- Dès qu'ils sont disponibles, ces états sont adressés au syndic via internet (format pdf)

Le tarif est fonction du nombre de lots et du type de syndicat (vertical ou horizontal).

II - L'ASSISTANCE AU CONTRÔLE DES COMPTES

Ce type de mission s'adresse tout d'abord aux syndicats coopératifs qui souhaitent faire contrôler leur comptabilité par un «*non copropriétaire*». La loi impose en effet que s'il est réalisé par un tiers, il doit être le fait d'un expert comptable ou d'un commissaire aux comptes. ECO remplit ces conditions.

Ce type de mission s'adresse également aux syndicats classiques ayant mandaté un syndic professionnel qui, ne disposant pas du temps nécessaire pour contrôler les comptes, souhaitent déléguer totalement cette mission à un expert comptable.

Une lettre de mission fixe l'étendue de la mission de contrôle. En fonction de la taille de la copropriété et de l'objectif de la mission, la durée du contrôle varie de deux à 5 jours.

À l'issue de sa mission, ECO adresse un rapport de contrôle.

Lorsque le contrôle concerne un syndic professionnel, le rapport est adressé au président du conseil syndical auquel il appartient de le transmettre au syndic professionnel qui lui adressera ses réponses et commentaires.

Lorsque le contrôle concerne un syndicat coopératif, le rapport est adressé au signataire de la lettre de mission.

En aucun cas ECO adresse le rapport à des tiers autres que le mandant, en général le conseil syndical. Ses règles professionnelles et déontologiques le lui interdisent.

Le prix de cette prestation est fonction de la durée de la mission.

C- POINT D'ACTUALITE SUR LE PROJET «COMPTABILITE POUR TOUS»

En décembre 2005 l'ARC a publié un livre «*Copropriété : comptabilité pour tous*».

En 2006 l'ARC a mis en place, sous le contrôle d'un expert comptable, une consultation en expertise comptable gratuite ainsi qu'une assistance en matière de tenue de comptabilité et en matière de contrôle des comptes (chez les syndic professionnels ou les syndicats coopératifs).

En 2007 l'ARC espère fournir à ses adhérents un nouveau service pour la tenue de la comptabilité. Il s'agit de la mise à disposition, sur Internet, d'un outil informatique offrant les fonctionnalités suivantes :

- la saisie des opérations se fera en ligne via Internet
- à aucun moment il ne sera demandé à l'utilisateur de préciser les numéros de compte comptables, le logiciel devant les déterminer de façon logique.
- les écritures comptables seront créées automatiquement à partir des informations administratives saisies par les utilisateurs.

Après chaque intervention, l'utilisateur pourra demander une clôture de la comptabilité.

Les états comptables seront adressés automatiquement au syndic par courriel.

Ce service sera payant, mais comme d'habitude, le prix sera calculé au plus juste.



La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

- L'ARC, aujourd'hui, se pose de nombreuses questions sur le développement des filiales de syndic qui interviennent dans les copropriétés. Ces interrogations amènent de notre part des réserves fortes car nous pensons que les syndic risquent rapidement - dans le cas où une filiale intervient dans une copropriété - d'être «*juge et partie*» et que vont se développer des conflits d'intérêts préjudiciables, à terme, aux copropriétés.
- Nos questions et prises de position gênent - ce qui est normal - et, en retour de nombreux syndicats, au lieu de chercher des réponses, se contentent de nous rétorquer : «*Et vous avec votre coopérative Copropriété-Services, que faites-vous d'autres ?*».
- Nous avons déjà (depuis quinze ans, date de création de notre coopérative) expliqué que le dispositif «**ARC + Coopérative**» était au dispositif «**syndic + filiales**» **ce que le jour était à la nuit**. Visiblement certains ont le plus grand intérêt à ce que le doute s'installe dans l'esprit des consommateurs et des copropriétaires. Refaisons donc, une fois encore, la démonstration.

A- COMMENT FONCTIONNE LA COOPÉRATIVE DE L'ARC ?

La coopérative de l'ARC est une coopérative sous forme d'Union d'Économie Sociale. Il s'agit d'une société dite du «*secteur de l'économie sociale*» qui ne fait aucun profit. Ses objectifs sont :

- de négocier au meilleur prix des fournitures pour le compte des adhérents de l'ARC ;
 - de mettre en place des «*services*» qui, là aussi, répondent au besoin des adhérents et soient - pour un prix raisonnable - performants.
- 1- Cette coopérative est contrôlée entièrement par l'ARC et son Conseil d'Administration (**des bénévoles**).
 - 2- Elle est dirigée par un gérant **bénévole**.
 - 3- Elle a plusieurs salariés.
 - 4- Elle ne distribue AUCUN bénéfice. Ses recettes doivent uniquement couvrir ses charges, essentiellement des salaires.

Ses recettes sont constituées :

- soit par les facturations d'audits qu'elle assure pour le compte des adhérents (chauffage, eau, ascenseurs, etc) ;
- soit, sur certains points, par des commissions transparentes en cas de négociation sur les produits et fournitures (**exemple** : commission en cas de négociation des prix du fioul) ;
- soit par des accords de sous-traitance avec des experts référencés.

La coopérative intervient ponctuellement à la demande d'adhérent et, de toute façon, sous le contrôle du syndic. Si un adhérent de l'ARC demande à son syndic de consulter la coopérative de l'ARC sur le fioul, le syndic et le syndicat restent évidemment libres de s'adresser ou non à cette coopérative.

Elle est donc une entreprise particulière dont le seul objectif est de satisfaire les besoins des adhérents de l'ARC, mais que les adhérents sont libres d'utiliser, après mise en concurrence par le syndic.

Les résultats visent à l'équilibre,

ceci d'autant que, encore une fois, la coopérative ne peut distribuer aucun bénéfice, ni à des personnes, **NI à l'ARC !**

B- COMMENT FONCTIONNE UNE FILIALE DE SYNDIC ?

Une filiale de syndic, quelle qu'elle soit, est une société commerciale classique qui non seulement vise à faire le maximum de bénéfices, mais aussi vise à distribuer le maximum d'argent à ses actionnaires ce qui est normal.

La filiale du syndic intervient dans ses copropriétés (avec autorisation, en principe de l'assemblée générale, mais pas toujours) mais c'est le syndic qui règle les relations entre le syndicat et sa filiale. Il y a donc, déjà, à ce niveau **confusion des genres**, le syndic étant mandataire du syndicat **et** responsable de la filiale avec qui il passe contrat comme entreprise.

Dans la réalité, cette «*confusion*» peut avoir des conséquences très négatives pour les copropriétés. Voyons quelques exemples, et surtout, voyons les différences qu'il y a, dans les comportements, entre la coopérative de l'ARC et les filiales de syndicats.

C- COMPARAISON «FILIALES» DE SYNDIC/COOPÉRATIVE DE L'ARC

Montrons par quelques exemples la différence entre les filiales de syndic et la coopérative de l'ARC.

I- Prenons un premier exemple, celui de l'assurance :

- 1- Côté syndic et sa filiale : le syndic va passer par sa filiale de courtage qui va toucher une COMMISSION d'apporteur d'affaires qui va se renouveler TOUS les ans (au fait, si vous êtes dans ce cas, avez-vous demandé à votre syndic le montant de cette commission, qui est en général de l'ordre de 20 % de la prime ?).
- 2- Côté ARC et sa Coopérative : l'ARC a sélectionné des courtiers indépendants qui recherchent pour les adhérents de l'ARC, sur la base d'un intercalaire spécial, les meilleurs prix et les meilleures couvertures après mise en concurrence. La coopérative ne touche pas UN centime d'euro de commission.
- 3- Côté syndic et sa filiale : le syndic, pour obtenir que son assurance soit acceptée par la copropriété, va peut-être être tenté de présenter un contrat incluant des conditions discutables mais difficiles à repérer (couvertures moins bonnes ; franchises élevées, exclusions).
- 4- Côté ARC et sa coopérative : l'ARC va au contraire empêcher le courtier de «deshabiller» les contrats, car nous savons - au final - qu'en cas de sinistre, ce sont nos adhérents qui feront les frais de ces économies de bouts de chandelle.
- 5- Côté syndic et sa filiale : vient le sinistre ; l'assurance ne va-t-elle pas avoir tendance à minimiser l'indemnité, à faire jouer les clauses d'exclusion, à faire durer l'instruction, à ne pas verser l'indemnité rapidement, etc ?
Dans ce cas le syndic saura-t-il se battre contre son courtier (lui-même) pour l'obliger à agir

loyalement, rapidement et dans le seul intérêt de la copropriété ? À vous de répondre.

- 6- Côté ARC et sa coopérative : dans cette situation, l'ARC saura rappeler au courtier (avec qui il n'a AUCUN lien financier) qu'il doit d'abord servir les intérêts de l'adhérent et donc agir pour surmonter les tendances naturelles de la compagnie à payer le moins possible et le plus tard possible.

Alors, vous voyez la différence ?

II- Prenons un autre exemple

La coopérative de l'ARC dispose d'une centrale de négociation des prix, par exemple sur le fioul. Certains syndics aussi.

Dans les deux cas, la centrale prélève une somme sur les produits négociés pour pouvoir assurer son fonctionnement (cas de la coopérative de l'ARC), voire assurer des bénéfices (cas de la filiale d'un syndic).

- 1- La coopérative de l'ARC va négocier chaque jour avec des fournisseurs des prix ; ces prix sont communiqués aux adhérents qui sont libres ou non de passer par ces fournisseurs ; s'ils trouvent moins chers ailleurs, ils vont demander à leur syndic de commander ailleurs ; s'ils veulent utiliser les prix négociés par la coopérative pour forcer leur fournisseur à s'aligner, ils peuvent aussi le faire.
- 2- Le syndic, lui, va forcément tout faire pour que sa filiale ait le marché, quitte - certains jours - à lui demander de s'aligner sur les prix obtenus par la coopérative de l'ARC ; parfois - même - jouant sur le fait que les prix ne sont pas les mêmes le jour de la commande et celui de la livraison, il va annoncer des prix inférieurs à ceux qui seront facturés.

III- Prenons maintenant l'exemple d'un diagnostic ascenseur ou d'un diagnostic thermique

- 1- La coopérative de l'ARC a mis au point des diagnostics pour le compte de ses adhérents, diagnostics réalisés soit par des salariés de Copropriété-Services, soit confiés à des experts référencés. Là encore, la coopérative qui ne fait aucun bénéfice, n'a qu'un objectif : satisfaire les besoins de l'adhérent et équilibrer ses comptes.

Et la filiale du syndic ? Certes, elle va pouvoir agir pour aider le syndic à mieux gérer les contrats, à mieux contrôler les prestataires. Mais ne va-t-elle pas être aussi tentée, certaines fois, comme nous l'avons relevé sur des cas PRÉCIS :

- de faire des audits «pessimistes» justifiant des travaux importants ;
- de proposer aux copropriétés une mission de suivi des travaux.

Comment peut-on être sûr que la filiale du syndic - dont l'objectif est de dégager la meilleure marge possible - ne va pas préconiser des travaux trop chers, sachant que :

- 1) cette filiale sera rémunérée au pourcentage des travaux ;
- 2) les syndics eux-mêmes seront rémunérés sur la base des travaux.

CONCLUSION

Voici donc, en quelques mots, les précisions nécessaires pour éviter de confondre deux systèmes, qui peuvent se caractériser ainsi :

- a) un système non lucratif au service des copropriétaires adhérents à une association de copropriétaires ;
- b) un système lucratif au service des intérêts du cabinet ou groupe de syndics.

LE COIN DU BAILLEUR

Si vous avez confié la location d'un logement locatif à un administrateur de biens (gérant) extérieur à la copropriété, surveillez attentivement ses comptes, ainsi que tous les appels de fonds du syndic de la copropriété où est situé votre bien, appels qu'il paye, en général, sans aucune vérification préalable.

De nombreux syndics commettent encore des erreurs dans la répartition des charges de copropriété dont vous risquez d'être, en effet, la victime.

Très souvent, en effet votre gérant, ne possède pas le règlement de copropriété de l'immeuble, il vous transmet les convocations aux assemblées, auxquelles il n'assiste pas, n'étant pas payé pour cela ; de même il se contente de vous transmettre les procès-verbaux d'assemblée et les comptes du syndic.

Certains règlements de copropriété sont simples, d'autres compliqués, enfin il y en a beaucoup qui datent d'avant la loi sur la copropriété de 1965.

Pour vous, pensez bien que mettre ses biens entre les mains d'un administrateur de biens n'est pas forcément une garantie de bonne gestion.

N'est-ce pas une raison de plus de gérer vous-même votre logement locatif ?

Rejoignez les 75 % de copropriétaires qui gèrent eux-mêmes leur logement locatif. Si vous ne savez pas comment faire, vous pouvez lire attentivement notre guide : **GÉRER SOI MEME SON LOGEMENT LOCATIF** (Editions VUIBERT - Octobre 2006 - 309 pages) qui vous donnera toutes les solutions.

... INNOVATION... INNOVATION... INNOVATION... INNOVATION...

UN NOUVEL OUTIL AU SERVICE DU CONSEIL SYNDICAL

Dans sa volonté de proposer des solutions d'assistance aux conseils syndicaux, l'ARC a mis au point un nouvel outil informatique via Internet.

Cet outil aura pour première fonction de permettre de mettre en ligne les différents documents obligatoires en cas de mutation ou de location ainsi que les documents susceptibles d'intéresser l'ensemble des copropriétaires, ceci sans passer par le syndic (**exemple** : carnet d'entretien, etc).

De plus, cet outil donnera la possibilité aux membres du conseil syndical de renseigner les copropriétaires sur les différentes investigations qui ont pu être menées, ainsi que sur les informations internes à la copropriété.

Pour plus amples informations, vous pouvez découvrir cet outil sur le site Internet de l'ARC (page d'accueil : un nouvel outil pour le conseil syndical).

ARC / FONCIA = M.A.R.C.

Savez-vous ce qu'est un M.A.R.C ? C'est un sigle qui veut dire «*Mode Alternative de Résolution des Conflits*». Pourquoi «*alternatif*» ?

Parce qu'il est alternatif au règlement judiciaire.

L'ARC et FONCIA ont en effet souhaité mettre en place une méthode permettant aux adhérents de l'ARC de résoudre les problèmes qu'ils rencontrent en utilisant une méthode qui non seulement soit rapide et efficace, mais qui force les parties à trouver des solutions (et non à gagner du temps).

Dans cet esprit, et après d'assez longues négociations, un dispositif original et rapide a été mis en place par les deux parties, dispositif qui repose sur les principes suivants :

1) Les problèmes concernés sont les problèmes qui peuvent donner lieu à réparation financière ou correction, à l'exclusion des problèmes «*de principe*» (qui peuvent néanmoins être signalés) n'ayant pas entraîné de préjudice.

2) Les problèmes traités ne pourront concerner que des copropriétés actuellement gérées par FONCIA ou les questions relatives à la transmission des fonds et archives lorsqu'il a été mis fin au mandat de FONCIA.

3) Les problèmes seront examinés par des représentants des directions nationales de FONCIA et de l'ARC.

En cas d'accord sur la solution, le litige sera réglé sans attendre.

4) En cas de désaccord, une commission sera convoquée rapidement (deux représentants ARC et deux représentants FONCIA) et statuera non moins rapidement.

5) Si les deux parties ne parviennent toujours pas à trouver une solution, il pourra être fait appel à un arbitre extérieur choisi par FONCIA et l'ARC.

L'ensemble du dispositif se veut rapide, la phase d'arbitrage ultime devant permettre d'éviter tout blocage entre les parties, et donc le recours aux tribunaux.

COMMENT FAIRE DANS LA PRATIQUE SI VOTRE COPROPRIÉTÉ EST GÉRÉE PAR UN CABINET FONCIA

1) Vous adresserez tout d'abord une lettre à votre gestionnaire en lui demandant de régler à l'amiable votre problème, avec copie à son directeur d'agence.

2) Si aucune solution satisfaisante ne vous est proposée, adressez-nous un dossier complet qui expose le problème et votre demande avec les pièces justificatives (même par mël) le tout accompagné de votre **numéro d'adhérent**.

3) Nous traiterons votre demande directement avec la direction de FONCIA et vous tiendrons informé.

Simple, non ?

Nous espérons, d'ailleurs que beaucoup d'entre vous n'aurez pas à passer à la phase 2) et que votre gestionnaire sera assez intelligent pour régler le problème tout de suite. C'est toute l'efficacité de la méthode dite préventive.

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

AVEZ-VOUS BIEN LU NOS ARTICLES SUR LES FRAIS DE PERSONNEL ?

Voici le sixième numéro que nous poursuivons sur notre série d'articles intitulés : «*Contrôler les payes de vos gardiens et employés d'immeuble*».

Avez-vous lu correctement ces articles ? Avez-vous retenu les conseils pratiques que nous y avons donnés ? Pour le savoir, c'est simple : il

suffit d'essayer de répondre aux quelques questions suivantes ; si vous n'y arrivez pas entièrement, il vous reste une solution : relire ces articles qui sont désormais regroupés dans la zone adhérent de notre site Internet : «*rubrique dossier ; sous rubrique : gardiens et employés d'immeuble*».

«Quiz -gardien»

- 1- Etes-vous vraiment sûr que votre gardien fait tout ce qui est marqué dans son contrat ?
- 2- Le contrat du gardien indique : 20 heures par mois de «*travaux spécialisés*» sans précision. Savez-vous ce qu'il faut faire dans tel cas dans ce cas ?
- 3- Vous venez de vous apercevoir que le contrat de gardien contient des tâches qui sont faites par d'autres. Savez-vous ce qu'il faut faire ?
- 4- Vous demandez à votre syndic de faire distribuer par l'intermédiaire de votre gardien et par émargement les convocations à l'assemblée générale pour faire des économies d'affranchissement RAR. Votre syndic vous dit que «*ce n'est pas dans son contrat*». Est-ce vrai ? Comment pouvez-vous démontrer le contraire à votre syndic ?

- 5- Votre gardien décrète qu'il ne prendra pas de vacances et qu'il s'auto remplacera au taux de 150 % (ce qui ne vous arrange pas, votre gardien ayant 18 ans d'ancienneté et un salaire contractuel important). Est-ce possible et savez-vous ce qu'il faut faire ?
- 6- Votre syndic prétend qu'il doit payer le salaire du gardien à 100 % quand il est en arrêt de maladie ? Est-ce exact ? Pendant combien de temps doit-il être rémunéré ?
- 7- Votre gardienne est en congé maternité prolongé ; le syndic paye sa remplaçante (l'arrêt arrive au quatrième mois) une fois et demi le salaire conventionnel du poste de la titulaire. Est-ce normal ?
- 8- La gardienne portait le courrier il y deux ans et était rémunérée pour cela ; aujourd'hui il y a des boîtes à lettres dans le hall et son salaire est resté le même. Le syndic dit que

c'est normal («*avantages acquis*») et qu'il n'y a rien à faire ; est-ce vrai ?

- 9- Votre gardien est logé, chauffé et dispose de l'eau chaude. Aucune retenue n'apparaît dans son contrat à ce sujet. Le syndic vous dit que c'est normal et qu'il s'agit d'avantage en nature. Est-ce normal ?
- 10- L'ascenseur étant désormais relié par le téléphone directement à l'exploitant, vous n'avez plus besoin d'obliger votre gardien à assurer une permanence de nuit. Mais votre syndic vous dit qu'il ne peut pas supprimer la prime correspondante. Qu'en est-il vraiment ?
- 11- Votre syndic maintient une permanence «*week-end*» alors que votre copropriété n'a qu'un gardien : a-t-il le droit ?

LES COPROPRIÉTAIRES ET L'EUROPE : rendez-vous le 21 septembre 2007

Le grand rendez-vous des copropriétaires européens organisé par l'ARC est désormais fixé au Sénat, le 21 septembre 2007 (voir notre dernier bulletin).

Si vous êtes de ceux qui peuvent nous aider à mieux comprendre le fonctionnement de la Copropriété dans un autre pays européen ou si vous y avez des contacts avec des copropriétaires en Europe, il est naturellement encore temps de nous faire part de vos connaissances et contacts.

Adressez un mël à Estelle BARON : estelle.baron@unarc.asso.fr qui vous expliquera la marche à suivre et vous enverra le questionnaire à faire remplir par vos correspondants européens.

Avec tous nos remerciements.

ABORDER LA COPROPRIÉTÉ AVEC SÉRÉNITÉ !

18 €

La copropriété pratique en 300 questions

10^e édition intégrant la loi ENL du 13/07/2006

- L'assemblée générale
- Le syndic • Le conseil syndical • Le règlement de copropriété
- Le calcul des millièmes
- L'eau • Le chauffage
- Récupérer les impayés
- Les gardiens et employés d'immeuble
- La gestion financière
- Les travaux • Le bruit
- Les assurances
- Agir dans les copropriétés en difficulté
- Les malfaçons
- La psychologie de la copropriété...



ARC Vuibert

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

17 €

Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL

4^e édition entièrement remise à jour

Gérer son syndic de copropriété, c'est possible !

Maitriser tous les aspects juridiques, financiers, administratifs, techniques, pratiques, comptables et de gestion du personnel

Articuler à toutes les obligations sociales et sécuritaires d'une copropriété



ARC Vuibert

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

18 €

Travaux et maintenance en copropriété

3^e édition entièrement remise à jour

- Diagnostiquer le bâti
- Programmer des travaux
- Savoir choisir une entreprise
- Passer des contrats
- Majorités
- Financement des travaux
- Suivi du chantier
- Garanties
- Assurances
- Ravalement
- Chauffage
- Ascenseurs
- Plomberie
- Eau chaude
- Antennes de télévision
- Sécurité
- Contrôle d'accès
- Electricité...



ARC Vuibert

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

COLLECTION ARC/VUIBERT

16 €

Gérer soi-même son logement locatif

Tout sur la nouvelle loi ENL

- Location meublée ou non, saisonnière, colocation
- Signer un bail, garanties
- Aides, caution, dépôt de garantie, assurances...
- Gestion au jour le jour : quittances, travaux, revalorisation des loyers, régularisation annuelle des charges, taxes d'habitation...
- Incidents en cours de bail : impayés de loyer, arrêt, dégrèvements, sous-location...
- Fin du bail : préavis, état des lieux, restitution du dépôt de garantie...



ARC Vuibert

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

15 €

Ascenseurs : comment éviter le pire ?

Intègre le décret du 9 septembre 2004 et ses arrêtés

- Évitez les dépenses inutiles
- Assurez votre sécurité sans excès
- Sachez négocier votre contrat
- Entretenez et discutez des devis
- Comprenez comment fonctionne un ascenseur
- Apprenez à contrôler votre ascensoriste



ARC Vuibert

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

16 €

Copropriété : le manuel du conseil syndical

1^{re} édition entièrement remise à jour

- Contrôler la gestion du syndic et améliorer la gestion de l'immeuble
- Vérifier les comptes de la copropriété
- Faire baisser les charges
- Agir efficacement au sein du conseil syndical
- Assurer la sécurité et la santé dans l'immeuble au moindre coût



ARC Vuibert

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

16 €

Le règlement de copropriété en 200 questions

2^e édition entièrement remise à jour

- Savoir lire et utiliser son règlement de copropriété
- Comment sont calculés les millièmes de copropriété et réparties les charges
- Reconnaître les clauses abusives ou équivoques et modifier simplement un règlement de copropriété
- Modifier l'usage des parties privatives : ce qui l'on peut faire, ce qui est dénié
- Proposition de clauses types pour le règlement de copropriété...



ARC Vuibert

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

18 €

Copropriété : la comptabilité pour tous

Intègre le décret comptable du 14 mars 2005

- Comprendre le nouveau plan comptable adapté aux copropriétés et ce qui va changer
- Comprendre les règles comptables et leur application pour mieux contrôler les comptes de votre copropriété
- Mettre en place la comptabilité de sa copropriété
- Surveiller le contrôle de la gestion



ARC Vuibert

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

12 €

La copropriété pour tous

2^e édition intégrant le décret du 21 mars 2005

Bruno Dhont

Fonctionnement financier et mécanismes de la copropriété pour mieux éviter ses pièges

Vos droits et devoirs de copropriétaire, ceux de votre syndic, et les nouvelles dispositions légales

Conseils, cas pratiques, exemples, questions/réponses



Vuibert ARC Vuibert

Guid'Utile

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

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 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

**A.R.C. NANTES
ATLANTIQUE**

27, rue du Calvaire de Grillaus
44100 NANTES
Tél. : 02 40 59 85 62
E-mail : arcna@laposte.net

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
56, Boulevard Michelet
13008 MARSEILLE
Tél. : 04 91 76 25 73
Fax : 04 91 76 50 68
E-mail : arcprovence@aol.com

Antenne de LUNEL

36, rue Gambetta
34400 LUNEL
Tél. : 06 86 68 89 32
E-mail : arcprovence@aol.com

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

ASIB - Association des Syndics d'Immeubles Bénévoles

Maison des Associations

1, Place des Orphelins - 67000 STRASBOURG - Tél. : 06 08 32 97 57

INDICES - TAUX LÉGAL

Salaire des gardiens et employés d'immeuble

- **Indice INSEE du coût de la construction (ICC)** (www.insee.fr code 000863094) pour contrats d'ascenseur

Année	Valeurs trimestrielles				Moyenne annuelle sur 4 derniers trimestres			
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2004	1225	1267	1272	1269	1211,00	1227,25	1244,50	1258,25
2005	1270	1276	1278	1332	1269,50	1271,75	1273,75	1289,00
2006	1362	1366			1312,00	1334,50		

- **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	741,7	

- **Indice du fils cuivre ou alliages** (remplace l'indice CF) (<http://indicespro.insee.fr> code PVCIC2744400000M) 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	235,0	284,4	257,8	274,6	271,6	270,0	268,8		

- **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	133,8	134,0	134,3				

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

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2005 (79% EBIQ + 21% TCH)	101,9	102,7	103,8	104,4	103,9	104,7	105,7	106,3	107,4	107,9	107,0	106,8
2006	108,3	108,6	109,1	110,5	111,0	111,1	112,1	112,3	111,0	110,7		

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

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2005 (72% EBIQ + 20% TCH + 8% ICC)	101,6	102,3	103,2	103,7	103,4	103,9	104,7	105,2	106,0	106,3	105,7	105,5
2006	106,6	106,9	107,3	108,5	108,8	109,0	109,9	110,1	109,2	109,1		

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

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2005 (43% EBIQ + 47% TCH + 10% ICC)	101,2	102,1	102,8	103,4	103,1	103,5	104,4	104,9	105,6	105,7	104,9	104,8
2006	105,6	105,9	106,1	107,1	107,5	107,6	108,6	108,8	107,8	107,5		

- **Indice Ascenseur (BT48)** (www.btp.equipement.gouv.fr accès libre «index BTP») 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	120,7	

Grille de salaires au 1^{er} janvier 2006 (avenant n°67 du 11/11/2006), 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 : **3,95 €**

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

Niveau	Coefficient	Base	Complt Convent.	Total	Ajustement SMIC	TOTAL
1	235	928,52 €	469,38 €	1397,63 €	0,00 €	1397,63 €
2	255	1007,25 €	404,75 €	1412,00 €	0,00 €	1412,00 €
3	275	1086,25 €	340,75 €	1427,00 €	0,00 €	1427,00 €
4	340	1343,00 €	107,00 €	1450,00 €	0,00 €	1450,00 €
5	395	1560,25 €	63,75 €	1628,00 €	0,00 €	1628,00 €
6	410	1619,50 €	63,50 €	1683,00 €	0,00 €	1683,00 €

Au 1^{er} Janvier 2007, l'Astreinte de nuit est portée à 32 fois la valeur du point à **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

Catégorie 2 = 2,37 € le m²

Catégorie 3 = 1,75 € le m²

Autres avantages : 01311 €/kWh depuis le 15 août 2006

Electricité : 55 kWh soit 7,21 €

Gaz : 92 kWh soit 12,06 €

Chauffage : 120 kWh soit 15,73 €

Eau chaude : 98 kWh soit 12,84 €.

..... 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
La rédaction du procès-verbal et le syndic bénévole	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 4 janvier
Négociation des contrats d'ascenseurs	Louis 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
«Comment gérer vous-même le logement que vous louez»	Monsieur PHILIPPE	Jeudi 8 février
La responsabilité des constructeurs	Monsieur JAUNEAU	Jeudi 17 février
La faillite du syndic La cessation de garantie	Monsieur MUGNIERY	Jeudi 22 février
Le syndic bénévole et la prévision des travaux	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 1 ^{er} mars
Les pouvoirs en assemblée générale	Monsieur LETOCART	Jeudi 7 mars
Modalités de constitution et de fonctionnement du syndicat secondaire	Monsieur JAUNEAU	Jeudi 15 mars
La notification du procès-verbal et sa contestation	Monsieur LETOCART	Jeudi 22 mars
Rédaction d'un procès-verbal	Madame GUEBLI	Mercredi 28 mars
Intervention du maître d'œuvre et du coordinateur SPB lors des travaux	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 5 avril
La scission de copropriété	Monsieur MUGNIERY	Jeudi 12 avril

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

**Les formations ont lieu au
29, rue Joseph Python de 18 h 30 à 21 h 30**

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

ATTENTION annulation en cas de grève des transports !

Édité par © ARC

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

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

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

Dépôt légal : **janvier 2007** - ISSN : **1274-1221**

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