

ACTUALITÉ

1 à 6

- Convocation aux assemblées générales : nouveau délai
- La conférence nationale de la maîtrise des charges
- La maîtrise des charges : la nouvelle campagne de l'ARC
- «*Tout sur l'assemblée générale*» : le dernier guide de l'ARC
- L'ARC et les économies d'énergie
- Les démarches et actions institutionnelles de l'ARC au 1^{er} trimestre 2007
- Syndics et avantages particuliers : appel à témoignage

DROIT ET LÉGISLATION

7 à 12

- Le décret du 1^{er} mars 2007
- Travaux d'urgence : mode d'emploi
- La co-gestion : la solution ?

GESTION

13 à 23

- Contrat de syndic : la liste des abus et la liste des tâches de gestion particulières
- Les charges de copropriété : comment les faire baisser de 20 % au moins ?
- Diagnostics et contrôles obligatoires en copropriété
- Attention au montant provisionné par les syndics en cas de créances douteuses
- Négocier le prix du gaz

La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

24 à 25

- Coopérative de l'ARC réservée aux adhérents collectifs de l'ARC

Le coin du Bailleur

25

Vie de l'association

26 à 28

- Assemblée générale de l'ARC
- L'Europe de la Copropriété : inscrivez-vous au Colloque
- Honoraires de syndics : démarche et enquête de nos adhérents

INDICES

29

FORMATIONS sur PARIS

30

sommaire

Édito

Édito



F. CHAMPAVIER

Beaucoup de choses ce trimestre.

- 1- Je suis d'abord très fier d'annoncer que l'ARC va sortir un guide très, très utile courant AVRIL intitulé «**Copropriété : tout sur l'assemblée générale**». Il s'agit du premier guide qui va faire vraiment et complètement le tour de la question ; guide à la fois simple, comme tous les guides de l'ARC et TRÈS complet : traitant des aspects juridiques, pratiques, mais aussi psychosociologiques (la gestion des assemblées générales).

Un guide à faire lire à tous : copropriétaires, président(e), et scrutateur(s) d'assemblée générale et, naturellement, les syndics professionnels ou bénévoles.

Nous présentons ce guide en détail dans ce bulletin.

- 2- **Autre information** : un décret du 1^{er} mars 2007 vient d'allonger le délai de convocation aux assemblées générales et compléter les modes de notification.

Il faut lire absolument notre article sur ce décret, qui va compliquer encore un peu plus la vie des copropriétés...

- 3- **Troisième information** : également importante : le Conseil National de la Consommation a - enfin - commencé (le 23 janvier dernier) à travailler sur les contrats de syndics et est sensé rechercher le meilleur moyen d'empêcher les abus tarifaires déferlants que nous subissons tous à doses de plus en plus fortes.

C'est en grande partie grâce à l'opiniâtreté de l'ARC que le groupe de travail du Conseil National de la Consommation a été constitué et nous entendons bien aller désormais jusqu'au bout (voir notre article à ce sujet).

- 4- **Outre ces trois événements** : notre bulletin aborde, comme toujours, de nombreux sujets pratiques :

- comment faire baisser ses charges en 20 points ?
- comment provoquer et convoquer soi-même une assemblée générale ?
- comment un syndic doit procéder en cas de travaux d'urgence ?
- comment échapper aux abus en matière des diagnostics immobiliers obligatoires ou non ?
- comment faire des économies sur le gaz (chaufferies collectives) ;
- comment utiliser efficacement «*Copropriété-Services*», notre coopérative pour mieux maîtriser la gestion de son immeuble ? etc.

Comme à chaque fois, donc, beaucoup de sujets différents.

- 5- **Par ailleurs** : nous vous demandons de participer à une grande enquête (simple) sur les honoraires de votre syndic et sur l'application d'une disposition non respectée de l'article 11 du décret du 17 mars 1967. Reportez-vous vite à la page 000 pour savoir de quoi il s'agit.

- 6- **Si l'Europe de la Copropriété vous intéresse** : n'hésitez pas à vous inscrire à notre Colloque (au Sénat le 21 septembre 2007).

- 7- **Dernier point, traditionnel** : ce que vous trouverez dans ce bulletin - si intéressant que cela soit - n'est rien comparé à ce que vous pouvez trouver sur notre site Internet (zone libre ou zone adhérent).

Alors n'hésitez pas à y aller ou à demander aux membres du Conseil syndical d'y aller et d'imprimer pour vous les articles qui vous concernent.

Pour finir, je vous rappelle que notre assemblée générale aura lieu le 20 juin (après les élections). Vous pouvez poser votre candidature au Conseil d'Administration : nous avons besoin de beaucoup de bonnes volontés et d'énergies pour que l'ARC continue son action efficace au service des copropriétaires et des copropriétés pris dans leur ensemble.

Bien cordialement à vous, chers adhérents.

CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES. ATTENTION : *nouveau délai*

1) Attention, à partir du 1^{er} avril 2007 - et ceci n'est pas un canular - le délai de convocation aux assemblées générales passe de **quinze** jours à **VINGT et UN jours**.

Ceci résulte du décret 2007-285 du 1^{er} mars 2007 paru au Journal Officiel du 3 mars 2007.

À noter : cet allongement du délai - qui va créer de nombreux problèmes aux copropriétés, copropriétaires et syndicats - est uniquement destiné à résoudre les problèmes des coproprié-

taires demeurant à l'étranger ! Nous pensons que cette mesure - non concertée - est plutôt négative.

2) Par ailleurs, à partir de cette même date, les convocations aux assemblées générales pourront se faire **valablement** par télécopie.

Lisez notre article détaillé : «Un décret du 1^{er} mars 2007 réforme le délai de convocation aux assemblées générales et élargit les modalités de notification» (page 7).



LA MAÎTRISE DES CHARGES : *la nouvelle campagne de l'ARC*

L'ARC a lancé il y a quelques semaines une nouvelle campagne concernant la maîtrise des charges de copropriété.

Notre objectif n'est pas seulement de sensibiliser les copropriétaires au fait que les charges sont beaucoup trop lourdes. Il est de donner des pistes et des moyens concrets pour arriver à les faire baisser.

Pour cela nous avons mis au point deux documents :

1- Un premier document intitulé : «*20 moyens pour faire baisser les charges de 20 % au*

moins», document que vous trouverez ici-même (page 15).

2- Un deuxième document intitulé : «*Comment faire baisser ses charges en 10 leçons*».

Ce deuxième document - qui fait environ 80 pages - est d'ores et déjà accessible sur la zone adhérents de notre site Internet (il sera peut-être, nous l'espérons, disponible en version papier prochainement).

Pour ceux qui veulent savoir le thème de chacune des «*dix leçons*», voici le sommaire de cet indispensable petit guide :

LES ÉCONOMIES DE CHARGES EN 10 LEÇONS.

1- Le budget prévisionnel : comment l'élaborer, le négocier, le suivre, le contrôler tout au long de l'année.

2- Comment et sur quoi le conseil syndical peut agir pour faire baisser les charges.

3- Comment faire baisser les charges d'eau froide et chaude.

4- Comment faire baisser simplement

les charges de chauffage.

5- Comment diviser par deux les factures de petits travaux.

6- Comment maîtriser, faire baisser et optimiser les charges liées au personnel.

7- Comment faire baisser les charges du syndic et les charges d'administration.

8- Comment faire baisser le coût des contrats de maintenance et les travaux annexes.

9- Comment faire des économies intelligentes sur les obligations concernant la sécurité, l'hygiène, la santé... !

10- Comment faire des économies sur le poste «électricité».



LA CONFÉRENCE NATIONALE DE LA MAÎTRISE DES CHARGES

Le 13 février 2007 a eu lieu sous la haute autorité du Ministre Jean-Louis BORLOO la première conférence nationale sur la maîtrise des charges, conférence réunissant au Ministère du Logement des organisations nationales, des agences publiques, des hauts fonctionnaires et des personnalités qualifiées, en tout une trentaine de personnes représentatives ou spécialisées. L'ARC, naturellement, était présente à cette conférence, tant en raison de sa représentativité que de son action reconnue

dans ce domaine.

Le but de cette première conférence était :

- de faire un point sur la situation des charges immobilières ;
- de faire l'état des blocages ;
- de proposer des solutions.

Difficile de résumer ces exposés et échanges très riches et denses. Essayons néanmoins de le faire en quelques mots, en précisant nos propres propositions.

1- UNE SITUATION PLUTÔT ALARMANTE

L'augmentation des charges de logement est alarmante. Pour donner simplement deux chiffres :

- en 1980 elles représentaient 80 milliards d'euros ;
- en 2006, elles représentent 260 milliards d'euros ;

Augmentation vertigineuse, donc.

2- 50 % DES CHARGES CONCERNENT L'EAU CHAUDE, L'EAU FROIDE ET LE CHAUFFAGE

Cela est beaucoup, mais cela veut dire qu'il faut AUSSI s'attaquer aux autres charges, trop souvent négligées, et qui représentent donc le reste, soit 50 % aussi...

3- LES PROGRAMMES D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE EN COPROPRIÉTÉ SONT DÉCEVANTS

Les programmes d'économie d'énergie en copropriété buttent sur le fait que les économies annoncées par les professionnels sont NON garanties et que dans la réalité les prévisions optimistes ne sont jamais atteintes (même de très loin). Ce fait a été longuement souligné par l'ARC et a fait l'objet d'une approbation quasi unanime.

4- LES EXPLICATIONS

Elles sont de divers ordres :

- des diagnostiqueurs souvent «décevants» ;
- des entreprises de travaux ou des fournisseurs qui majorent les prix au-delà du raisonnable en captant à leur profit les aides accordées aux copropriétaires (plus les aides augmentent, plus les prix augmentent ; par exemple : pour les fenêtres isolantes) ;
- des chauffagistes qui refusent de s'engager sur des résultats.
- une absence de politique de suivi et de contrôle.

Là encore, ces constats faits par l'ARC ont recueilli une large approbation.

5- L'ABSENCE DE FONDS TRAVAUX

L'ARC a également fait état du fait que - faute d'une épargne obligatoire bien rémunérée et sécurisée (les fonds travaux, comme au Québec) - les copropriétés étaient souvent dans l'incapacité de financer des travaux d'économie d'énergie.

Une réflexion est donc à mener sur ce sujet, comme le demande l'ARC, là encore soutenue par de nombreux participants.

6- AUTRE PROBLÈME : L'ABSENCE D'UN VRAI CARNET D'ENTRETIEN

Enfin l'ARC a rappelé que l'absence d'un véritable carnet d'entretien rendait difficile la mise en place d'une politique de maîtrise des charges et a aussi rappelé sa demande faite au Ministère du Logement :

- de faire enfin un bilan du carnet d'entretien ;
- d'améliorer le décret qui concerne ce carnet.

Que va-t-il sortir de cette conférence ? Nous espérons :

- 1- Une réflexion approfondie, puis des modifications législatives sur les «*fonds travaux obligatoires*».
- 2- Une réflexion et des actions concrètes concernant les «*garanties*» en matière d'économies.
- 3- Une action sur la relance des contrats de chauffage dits «*d'objectifs*» ou «*de résultats*» en copropriété.
- 4- Un bilan du «*carnet d'entretien*» et une amélioration du décret le concernant.

Si déjà nous pouvions travailler effectivement et efficacement sur ces quatre chantiers...

TOUT SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

le dernier guide de l'ARC



- Quels sont les textes qui régissent les assemblées générales ?
- Comment bien préparer une assemblée générale ?
- Tout ce qu'il faut faire pour ne rien oublier dans l'ordre du jour et les convocations ?
- Comment conduire une assemblée générale quand on est président(e) de séance ?
- Que faire si le syndic ne respecte pas la loi ?
- Pourquoi tant d'assemblées générales se passent mal ?
- Comment éviter les incidents ?
- Comment traiter les problèmes pratiques, multiples et les cas difficiles ?
- Etc. etc.

Pour répondre à ces questions et à bien d'autres, l'ARC vient de réaliser le seul guide à la fois juridique, pratique, psychosociologique (mais oui !) concernant l'assemblée générale de Copropriété.

À faire lire à tous les copropriétaires, tout(e)s les président(e)s d'assemblée générale, TOUS les syndics et gestionnaires, sans modération.

18 € + 3,90 € de frais de port
(350 pages - Editions VUIBERT)

Voici le sommaire de ce nouveau guide indispensable :

IMPORTANT

Ce guide intègre le décret du 1^{er} mars 2007 qui a modifié les délais de convocation et complété les modes de notification en modifiant les articles 9, 64 et 65 du décret du 17 mars 1967.

Nous étudions ce décret au chapitre 2 bis de ce guide.

Première partie

- Les textes préalables à connaître
- La loi du 10 juillet 1965 (9 articles)

- Le décret du 17 mars 1967 (16 articles)
- Le décret du 1^{er} mars 2007, ayant modifié le décret du 17 mars 1967
- Le règlement de copropriété propre à chaque copropriété
- Les trois recommandations de la Commission relative à la copropriété concernant l'assemblée générale.

Deuxième partie

- Les notions de base à connaître sur l'assemblée générale
- Quels sont les différents types d'assemblées générales ?
- Qui peut convoquer une assemblée générale ?
- Comment est établi l'ordre du jour ?
- Comment sont calculés les droits de vote des copropriétaires en assemblée ?

Troisième partie

- La préparation de l'assemblée générale
- Le recueil de certains documents
- Les problèmes matériels liés à la convocation : date, délais, lieu, heure
- La rédaction de l'ordre du jour
- Les documents à joindre à la convocation

Quatrième partie

- Le lancement de la convocation
- L'envoi de la convocation
- Les personnes à convoquer

Cinquième partie

- Analyse de quelques situations difficiles préalables à l'assemblée générale
- Quelles situations peuvent se présenter et comment y faire face ?

Sixième partie

- La tenue de l'assemblée générale (aspects juridiques et pratiques)
- L'accueil et la mise en place (feuille de présence, organisation de la salle)
- Les mandats, les mandataires et les contrôles
- Quelques problèmes particuliers
- Élection du président, des scrutateurs, du secrétaire
- Le rôle du président et des différents acteurs
- Quelles sont les règles de majorité ?
- Le déroulement et la proclamation des votes
- Les décisions «problématiques»
- Questions sur les «questions»
- Les incidents en cours d'assemblée générale

Septième partie

- L'assemblée en seconde lecture
- Comment se passe une assemblée en seconde lecture ?

Huitième partie

- La tenue de l'assemblée (aspects psychosociologiques)
- L'assemblée générale : mission impossible ?
- Les assemblées générales : conduites et «in-conduites» de réunion
- Quelques conseils aux opposants : ce qu'il ne faut pas faire, ce qu'il faut faire
- Les différents types de participants et leur rôle respectif

Neuvième partie

- L'établissement du procès-verbal en fin d'assemblée générale
- Les aspects juridiques
- Les aspects pratiques

Dixième partie

- Les suites de l'assemblée générale
- Après l'assemblée générale
- Annulation des assemblées générales en totalité ou en partie (une ou plusieurs résolutions)

Lexique

Annexes

- Articles de la loi du 10 juillet 1965 concernant l'assemblée générale
- Articles du décret du 17 mars 1967 concernant l'assemblée générale
- Recommandation n° 1 relative à la convocation des assemblées générales (7 mars 2006)
- Recommandation n° 2 relative à l'établissement et à la rédaction de l'ordre du jour de l'assemblée générale (7 mars 2006)
- Recommandation n° 4 relative à la tenue des assemblées générales (27 juin 2006)
- Quelle décision avec quelle majorité ?
- Modèle de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour
- Modèle de demande de convocation par le conseil syndical ou par des copropriétaires représentant au moins 25 % des millièmes
- Modèle de convocation (avec questions types)
- Modèle de feuille de remise de convocation contre émargement
- Modèle de procès-verbal (avec reprise de questions types)
- Catalogue des guides pratiques réalisés par l'Association des Responsables de Copropriété
- Index 345

L'ARC et LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIES

L'ARC continue à intensifier son activité et l'aide qu'elle peut apporter à ses adhérents en matière d'économies d'énergie. Nous reviendrons plus longuement sur ces problèmes dans notre bulletin de juillet. Contentons-nous ici de faire un point sur les actions entreprises ou en cours.

- 1- Nous sommes en train de mettre au point une méthode de «*diagnostic énergétique simplifié*» qui pourra être fait par le conseil syndical et le syndic, ceci sans frais. Cette méthode est en cours d'expérimentation en partenariat avec le groupe FONCIA (voir bulletin numéro 75) et s'avère prometteuse.
- 2- Nous réaliserons à la suite de cette expérience un guide méthodologique gratuit pour permettre à nos adhérents collectifs d'agir efficacement et simplement.
- 3- En plus, nous allons réaliser avec d'autres partenaires parrainés par l'ADEME un deuxième guide pratique concernant la réalisation d'économies d'énergie simples et sans travaux dans les copropriétés.
- 4- Nous allons par ailleurs proposer certaines modifications législatives pour favoriser le développement des travaux AVEC garantie de résultats et travaillons aussi sur les problèmes de financement («*plan épargne travaux*»). Là encore, nous en reparlerons plus en détail après les élections...
- 5- Naturellement tout cela s'ajoute à nos actions actuelles, via la coopérative «*Copropriété-Services*» :
 - aide à la renégociation des contrats de chauffage ;
 - audit «*chaufferie*».

NOS ADHÉRENTS ET L'ACCUEIL TÉLÉPHONIQUE DE L'ARC

Chers adhérents collectifs, qui nous téléphonez, merci de noter ceci :

- 1) Si vous avez l'ADSL, il peut se produire que la communication soit coupée, mais ceci n'est PAS de notre fait. Merci, en conséquence, de ne pas vous en prendre à nos admirables collaboratrices et collaborateurs de l'accueil...
- 2) Autre point : bien que nous ayons multiplié le temps de présence et le nombre de juristes, il y a parfois des «*bouchons*» liés au fait que certains de nos adhérents concentrent leurs appels à des moments précis ; là aussi ne nous en voulez pas et n'en voulez pas à nos collaborateurs de l'accueil...

Merci de votre compréhension.

Adhérents collectifs et permanences

Nous rappelons aux adhérents collectifs qu'ils bénéficient de rendez-vous à heure fixe.

Dès lors il n'est pas utile qu'ils viennent aux permanences sans rendez-vous et qu'ils attendent parfois très longtemps.

Vous pouvez prendre rendez-vous directement à l'accueil téléphonique.

LES DÉMARCHES ET ACTIONS INSTITUTIONNELLES DE L'ARC AU 1^{ER} TRIMESTRE 2007



Certains adhérents se demandent peut-être ce que font les administrateurs et salariés de l'ARC quand ils ne s'occupent pas directement d'aider les copropriétaires à résoudre leurs problèmes.

Voici une liste (certainement pas complète) des actions institutionnelles de l'ARC pendant le

premier trimestre 2007.

Vous allez le constater : défendre les copropriétaires est un exercice MULTIPLE et ... USANT, ceci sans parler du fait que l'ARC a participé à quatre réunions plénières de la Commission Relative à la Copropriété depuis le début de l'année.

- 1- Démarche auprès du Président des Barreaux de France concernant les relations entre syndics, avocats et syndicats de copropriété (**questions posées** : pourquoi les avocats n'engagent-ils pas systématiquement la responsabilité des syndics en cas de faute professionnelle de leur part ? Qui est le client de l'avocat : le syndic ou le syndicat des copropriétaires ?).
- 2- Démarche auprès de la Direction Générale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes concernant l'engagement d'une enquête sur les ententes entre ascensoristes en matière de travaux de sécurisation des ascenseurs.
- 3- Participation de l'ARC à la première Conférence Nationale sur la maîtrise des charges (voir compte rendu dans ce bulletin).
- 4- Démarche auprès du Conseil de l'Ordre des Notaires sur le problème des honoraires de syndics en cas d'établissement d'un état daté.
- 5- Démarche auprès de la Direction Générale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes sur certains abus de syndics en matière d'honoraires particuliers.
- 6- Participation au groupe de travail mis en place par le Ministère du Logement concernant les réseaux multimédias dans les copropriétés et l'ouverture à la concurrence.
- 7- Participation au groupe de travail

mis en place par le Ministère de l'Economie concernant l'accès aux copropriétés des distributeurs de plis et colis postaux dans le cadre de l'ouverture du marché de la distribution postale.

- 8- Participation au groupe de travail mis en place par le Ministère du Travail concernant la sécurité du personnel d'entretien des ascenseurs.
- 9- Participation au groupe de travail mis en place par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) au sujet du traitement des copropriétés en difficulté.
- 10- Participation au groupe de travail mis en place par le Ministère de la Santé concernant l'accessibilité des copropriétés aux personnes handicapées.
- 11- Participation au groupe de travail du Conseil National de la Consommation concernant les contrats de syndic.
- 12- Participation au groupe de travail du Conseil National de la Consommation concernant les diagnostiqueurs immobiliers.
- 13- Participation au groupe de travail mis en place par la Commission paritaire mixte des gardiens et employés d'immeuble sur l'avenir du métier de gardien.
- 14- Démarches auprès des ministères de l'Economie et du Logement concernant les indices appliqués

aux contrats d'assurance (+ 7,29 % actuellement !) et action auprès de la Fédération Française des sociétés d'assurance pour revoir cet indice.

- 15- Démarche auprès du Ministre de la Justice pour une meilleure application des règles de restriction en matière de pouvoirs en assemblée générale (mandats permanents des agents immobiliers et syndics).

- 16- Questions posées par l'ARC au Gouvernement par l'intermédiaire d'un député.

L'ARC a fait poser des questions au Gouvernement :

- a) Une concerne le compte séparé ; nous nous sommes, en effet, aperçus que divers syndics auraient des comptes séparés non pas au NOM du syndicat des copropriétaires, mais au nom du cabinet du syndic (**exemple** : compte numéro 736 du cabinet X pour la copropriété Z).

Ceci n'étant NI conforme à la loi NI conforme à l'intérêt des copropriétés, nous avons fait poser une question au Gouvernement.

- b) Tabac et parties communes : doit-on interdire de fumer dans les parties communes d'une copropriété dès lors que celle-ci emploie du personnel d'immeuble qui travaille dans les parties communes ?

Pour le savoir, là encore nous avons fait interroger le Gouvernement par un député.

SYNDICS ET AVANTAGES PARTICULIERS : *appel à témoignages*

Certains gros syndicats négocient avec des entreprises des conditions avantageuses pour leurs copropriétés, en jouant sur la masse.

C'est fort bien et nous comprenons que cela soit un argument commercial pour attirer le client.

Le problème est que certains syndicats n'hésitent pas à faire insérer une clause (soit dans leur contrat, soit dans les contrats des prestataires) selon laquelle cet avantage CESSERA si la copropriété se sépare du syndic.

A priori, cela semble légitime. À y regarder de plus près cela n'est pas le cas.

Prenons un exemple :

- tel prestataire négocie avec tel syndic une baisse du contrat de base de 10 % ;
- ce prestataire consent cette baisse en raison du nombre de copropriétés du syndic ;

- mais si telle copropriété quitte le syndic, RIEN ne change pour le prestataire ; dès lors si celui-ci supprime l'avantage consenti parce que la copropriété a quitté le syndic, il introduit un événement extérieur au contrat pour justifier une brutale augmentation.

Nous avons donc saisi la DGCCRF (Direction Générale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes) de ce qui nous semble être une clause abusive.

Pour aider la DGCCRF nous cherchons à obtenir le maximum de contrats où une telle clause est repérable. Donc ?

Donc, cher adhérent, si votre chemin a croisé cette clause, merci de nous en adresser copie. Naturellement, nous transmettrons copie du contrat à la DGCCRF sans mentionner son origine (sauf si vous nous y autorisez explicitement).



CO-GESTION : *la solution ?*

Beaucoup de conseils syndicaux font de la «*co-gestion*» sans le savoir : ils s'occupent de la commande et du suivi des travaux courants de leur copropriété et font ainsi l'essentiel du travail d'«*entretien*» courant.

Or, aujourd'hui, la co-gestion n'est pas possible légalement. Aussi :

- 1- pour clarifier la situation ;
- 2- pour pouvoir signer des contrats de syndic dont les honoraires tiennent compte de cette situation,

Nous avons lancé une campagne de réflexion et faisons des propositions simples de modifications législatives.

Ceux que ce problème intéresse peuvent lire avec profit notre «*dossier du mois du mars*» (site Internet) consacré à ce sujet.

UN DÉCRET DU 1^{er} MARS 2007 (numéro 207-85) RÉFORME LE DÉLAI DE CONVOCATION ET ÉLARGIT LES MODALITÉS DE NOTIFICATION



I - LE DÉCRET DU 1^{ER} MARS 2007

Un très court décret publié au Journal Officiel du 3 mars vient :

- a) de porter le délai légal de convocation à une assemblée générale de quinze à vingt et un jours ;
- b) de prévoir que désormais les notifications prévues par la loi (**par exemple** : convocation à une assemblée générale ; envoi d'un procès-verbal) pourraient être faites aussi par voie de télécopie (ce mode de notification se rajoutant donc à la lettre recommandée avec accusé de réception).

II - POURQUOI CES MODIFICATIONS ?

Ces modifications sont - assez curieusement - la conséquence d'une mise en demeure de la Commission Européenne.

Celle-ci s'est en effet aperçue - suite à la plainte d'un français résidant à l'étranger - que la loi française comportait une mesure jugée discriminatoire.

À savoir que les personnes copropriétaires en FRANCE mais domiciliées à l'étranger DEVAIENT élire un domicile en France pour recevoir les convocations et notifications de procès-verbaux.

Cette disposition visait à permettre au syndic de convoquer les copropriétaires avec une cer-

taine garantie de résultat dans la distribution : en effet comment être sûr qu'une personne domiciliée en Pologne, par exemple, pourrait recevoir sa lettre recommandée avec accusé de réception dans les délais légaux ?

La Commission Européenne a, néanmoins, considéré que cette mesure était «discriminatoire» et a demandé à la France de modifier sa législation.

III - PROPOSITIONS DE L'ARC

L'ARC ayant été saisie pour avis de ce problème nous avons suggéré que l'on en profite pour modifier les règles concernant les modalités et délais de convocation.

Jusqu'au 1^{er} avril, en effet, le délai était de quinze jours francs et s'appréciait entre le lendemain de la première présentation de la convocation aux copropriétaires et la veille de la tenue de l'assemblée générale.

Or, la présentation ne dépend pas du syndic mais de la Poste !

Nous proposons alors que le délai s'apprécie à partir de la date de dépôt à la Poste, quitte à augmenter légèrement le délai actuel (en le passant de quinze jours à vingt et un).

Avec notre solution, il n'y avait plus nécessité d'obliger les personnes résidant à l'étranger de se faire domicilier en France pour l'envoi des convocations et, en

plus, on améliorerait la situation en France.

À noter que cette solution recueillait l'approbation d'autres organisations (de copropriétaires et de syndics).

IV - LE CHOIX DU MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Malheureusement le Ministère de la Justice n'a pas suivi notre proposition. Il a décidé :

- de garder le dispositif actuel (délai s'appréciant à partir de la date de la première présentation) donc dépendant des services publics de la Poste;
- et en plus d'augmenter ce délai !!

«*Pourquoi augmenter ce délai ?*» avons-nous demandé à la Chancellerie ?

Réponse : «*Pour permettre aux personnes résidant à l'étranger de prendre leur disposition*» ...

Ainsi, pour permettre à quelques centaines de copropriétaires domiciliés à l'étranger de prendre leurs dispositions, tous les copropriétaires et toutes les copropriétés de France seront obligés de supporter un délai de convocation allongé, alors même que le délai de quinze jours tel qu'il existait posait déjà problème.

Chacun sait, en effet, que pour être sûr de respecter le délai de

quinze jours francs, les syndicats devaient envoyer leurs convocations presque un mois avant l'assemblée générale, ce qui était une forte contrainte.

Avec le nouveau délai (qu'on pourrait appeler : «*délai de confort pour les copropriétaires domiciliés à l'étranger*») cette contrainte est alourdie de façon très significative. Le monde à l'envers.

V - NOTIFICATION PAR TÉLÉCOPIE

Cet allongement du délai est d'autant plus inutile que le Ministère de la Justice a profité de l'occasion pour introduire une

nouvelle possibilité de notifier une convocation à une assemblée générale ou un procès-verbal : la télécopie avec récépissé.

Nous avons de notre côté proposé plutôt la notification par courriel Internet, système plus simple, plus efficace, plus sécurisé, plus moderne et plus généralisé que la télécopie ; par ailleurs la certification de date émanant du télécopieur n'est pas non plus assurée.

Là encore, le ministère a choisi une autre solution...

Ceci dit, même imparfaite, cette solution permet de convoquer rapidement à l'étranger les co-

propriétaires concernés. Il n'était donc pas besoin, en plus, d'allonger le délai !

VI - L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU DÉCRET

Le décret est entré en vigueur le 1^{er} avril - mais oui !- 2007.

Cela veut dire que toutes les convocations envoyées APRÈS cette date devront respecter le délai de vingt et un jours minimum !

VII - LE NOUVEAU TEXTE

Le décret du 1^{er} mars 2007 change trois articles du décret du 17 mars.

Nous donnons le texte de l'ancien décret et le texte modifié :

Ancien texte	Nouveau texte
Article 9 : Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.	Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins VINGT ET UN JOURS avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.
Article 64 : Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.	À l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, toutes les notifications et mises en demeure prévues par ladite loi et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception <u>ou par télécopie avec récépissé.</u> Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, <u>ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.</u>
Article 65 : En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot <u>doit notifier</u> au syndic son domicile réel ou élu soit en France métropolitaine si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou le territoire d'outre-mer de la situation de <u>l'immeuble.</u> Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic. Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.	En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot <u>notifie</u> au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il souhaite, son numéro de télécopie. Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile <u>ou au dernier numéro de télécopie.</u> Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.



TRAVAUX D'URGENCE : *mode d'emploi*

En matière de travaux et d'une façon générale, l'activité du syndic dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 se limite aux travaux de gestion courante.

C'est en principe à l'assemblée générale, organe délibérant du syndicat des copropriétaires de prendre les décisions les plus importantes en matière d'administration et d'entretien des parties communes. Le syndic est un «*agent d'exécution*».

Cependant dans certaines situations graves (**par exemple** : dégradation de structures porteuses portant atteinte à la conservation du gros-œuvre, grosses fuites, infiltrations par toiture ou étanchéité dans les appartements), les textes reconnaissent au syndic un certain pouvoir

d'initiative par rapport à l'assemblée pour lui permettre d'engager les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Le syndic qui, en temps ordinaire, a déjà l'obligation légale d'assurer la conservation de l'immeuble (article 18 alinéa 1^{er} tiret 2), pourra utiliser en cas d'urgence une procédure allégée (article 37 du décret du 17 mars 1967), qui lui permettra d'intervenir rapidement pour sauvegarder l'immeuble, procédure que nous allons examiner dans cet article.

Nous définirons d'abord la notion d'urgence pour décrire ensuite la procédure mise à la disposition du syndic par l'article 37 du décret du 17 mars 1967 pour déclencher en urgence les travaux de conservation.

I - LA NOTION D'URGENCE

1 - Les conditions de l'urgence :

L'article 37 du décret du 17 mars 1967 dispose «*qu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble*».

Deux critères constitutifs de l'urgence sont révélés :

- Le caractère nécessaire des travaux à entreprendre, lesquels ne peuvent être que conservatoires, puisque destinés à la sauvegarde de l'immeuble.
- Un impératif de rapidité quant à la réaction, puisque la survenance des désordres empêche dans un premier temps la convocation de l'assemblée générale suivant les règles habituelles (nous reviendrons sur ce point.)

C'est ce que Monsieur Attias avait clairement établi dans la définition qu'il donnait de l'urgence. «*Il y a urgence lorsqu'en lui-même le défaut de réaction rapide entraînerait*

préjudice, et que ce préjudice est imminent, ce qui empêche la convocation préalable de l'assemblée».

Les caractères de l'urgence et de la nécessité des travaux peuvent être contestés, si le juge vient à en être saisi ; c'est une question qui relève de son pouvoir d'appréciation. La jurisprudence donne des exemples concrets de travaux d'urgence que nous avons regroupés en quatre groupes :

- Les travaux d'urgence engagés dans le but de conserver les parties communes : **par exemple** : travaux de confortation des structures de l'immeuble dans un but de sécurité (Tribunal de Grande Instance de Paris 25 juin 1980), la réfection des souches de cheminées menaçant ruines (Tribunal de Grande Instance de Paris 7 janvier 1976), travaux de réfection de l'étanchéité...
- Les travaux d'urgence engagés pour assurer la continuité du fonctionnement des éléments collectifs : réparation d'une ca-

nalisation brusquement crevée (Cour de Cassation 3^{ème} Civ 23 juin 1971), rétablissement d'un branchement d'alimentation d'eau (Cour d'Appel de Paris 14 chambre B 1^{er} février 2002), rétablissement du chauffage en période hivernale, changement d'une colonne montante d'alimentation eau froide.

- Les travaux d'urgence engagés pour motif d'hygiène ou pour assurer la salubrité du bâtiment.
- Le missionnement d'urgence d'un cabinet d'architecte ou d'un bureau d'études : **par exemple** mandatement d'architectes pour présenter des devis après injonction municipale de faire des travaux de ravalement.

La notion d'urgence étant ainsi définie, il doit être clairement établi que le syndic ne peut recourir abusivement à la notion d'urgence pour dessaisir l'assemblée de son pouvoir de décision.

2 - Les conséquences du détournement de l'article 37 du décret par le syndic

En pratique, certains syndics outrepassent leur pouvoir, déclenchant des travaux ni urgents, ni nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, en invoquant l'urgence et en recourant abusivement à l'article 37 du décret du 17 mars 1967 modifié, pour court-circuiter l'assemblée, qui reste de droit dans cette hypothèse l'organe de décision.

Ainsi la jurisprudence refuse de reconnaître le caractère d'urgence à des travaux pouvant être qualifiés d'amélioration (**par exemple** : la transformation de générateurs à charbon en une chaudière unique au mazout avec l'installation d'une cuve.), ou de simple entretien (**par exemple** : le remplacement d'adoucisseurs d'eau).

Ce fait constitue un «*excès*» ou un «*dépassement de pouvoir*» de la part du syndic (le syndic conclut un marché avec une entreprise sans mandat de l'assemblée pour ce faire).

Le syndic commet une faute susceptible d'engager sa responsabilité civile, car le préjudice est réel pour le syndicat et non éventuel.

Le syndicat pourra agir à l'encontre du syndic fautif, ce qui suppose qu'il engagera une procédure à son encontre.

La jurisprudence constante a disposé que le mandat de syndic était exclusif de la gestion d'affaire (à savoir : fait pour une personne, le gérant, d'accomplir des actes d'administration dans l'intérêt d'un tiers, le géré, sans que ce dernier l'en ait chargé.) : «*Si le syndic engage de son propre chef des travaux non urgents, ni nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il ne peut invoquer la gestion d'affaires pour en obtenir le remboursement (Cour de Cassation 3^{ème} Civ 3 juin 1997), c'est au contraire le syndicat qui en agissant sur le fondement de*

la responsabilité pour faute pourra obtenir la condamnation du syndic au remboursement du montant des travaux, ainsi qu'au paiement de dommages et intérêts.

Décrivons maintenant la mise en œuvre par le syndic de la procédure alléguée de l'article 37 dans un cas d'urgence.

II - LA PROCÉDURE ALLÉGÉE DE L'ARTICLE 37 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967

1 - Le processus de décision

L'article 37 alinéa 1^{er} du décret précise «*que lorsqu'en cas de l'urgence le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale...*».

Il résulte donc de cette disposition que le syndic devra respecter deux obligations, qui limitent son pouvoir d'initiative :

a) Une obligation d'information des copropriétaires

Le texte n'impose aucune formalité à respecter pour délivrer cette information.

Cette dernière pourra consister en une simple lettre, un affichage dans les halls de l'immeuble, un dépôt d'avis dans les boîtes aux lettres.

b) Une obligation de convoquer immédiatement l'assemblée générale des copropriétaires

Il résulte de ce point qu'en dépit de l'urgence, c'est l'assemblée qui reste décisionnaire et seule qualifiée pour se prononcer sur l'exécution des travaux.

Ce principe est si bien établi que la Cour de Cassation a décidé «*que l'autorité judiciaire ne saurait se substituer à elle pour prescrire des mesures à des travaux urgents au motif qu'ils ont été préalablement exécutés par le syndic en méconnaissance de l'article 37 du décret (Cour d'Appel de Paris 27 avril 1987).*».

Enfin, ce n'est que lorsque l'assemblée ratifie les travaux que les appels de fonds deviennent exigibles au sens de l'article 35 du décret du 17 mars 1967 (sauf l'exception que nous développerons plus tard).

Le processus de décision présente un inconvénient et une atténuation :

L'inconvénient : il se peut que malgré l'urgence des travaux qui étaient nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée ne ratifie pas l'initiative du syndic. Dans cette hypothèse, le syndicat restera engagé vis-à-vis de l'entreprise contractante, mais il pourra se retourner néanmoins contre le syndic pour obtenir des dommages et intérêts.

Le tempérament : l'article 37 alinéa 2 précise : «*que par dérogation à l'article 35 du décret (du 17 mars 1967), le syndic peut dans ce cas en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans décision préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.*».

Cette hypothèse fait apparaître clairement le pouvoir d'initiative du syndic :

- a) avant toute décision d'assemblée, le syndic pourra contracter avec l'entreprise, la faire intervenir sur l'immeuble et lancer après avis du conseil syndical un appel de fonds finançant le montant estimatif à hauteur du tiers de la dépense ;
- b) le syndic ne doit requérir que l'avis du conseil syndical avant le lancement de l'appel de fonds ; cet avis ne lie pas le syndic qui peut passer outre, le litige étant tranché par l'assemblée générale, avec le risque évoqué ci-dessus, pour le cas où cette dernière ne ratifierait pas la décision du syndic ;
- c) il doit être entendu que le con-

seil syndical doit faire valoir son avis en fonction du caractère d'urgence et nécessaire des travaux de conservation des parties communes.

2 - L'allégement de la procédure de convocation de l'assemblée générale.

C'est au niveau de l'assouplissement des règles de convocation de l'assemblée que l'influence de l'urgence est la plus sensible. Du fait de la gravité des désordres affectant les parties communes de l'immeuble, il convient de décider rapidement pour agir sans délai :

- a) lors d'une convocation d'urgence de l'assemblée générale sur la base de l'article 37 du décret du 17 mars 1967 modifié, le syndic est dispensé de respecter les délais normaux de convocation, cette dérogation résulte de l'article 9 alinéa 2 du même décret. Le syndic ne sera pas non plus tenu de respecter une clause du règlement de copropriété imposant un délai de convocation supérieur au délai légal ;
- b) du fait de l'urgence, le syndic est dispensé de joindre à la convocation les conditions essentielles des marchés contrats et travaux, formalités imposées en temps ordinaire par l'article du décret du 17 mars 1967 modifié.

La jurisprudence a jugé que le syndic pouvait ne soumettre le devis aux copropriétaires que le jour de la tenue de l'assemblée.

Consécutivement à l'assemblée réunie en urgence, le syndic a l'obligation d'exécuter la décision sans délai. Quelles seraient les conséquences d'une abstention ?

3 - La carence du syndic :

Lorsque les travaux sont votés en urgence conformément à l'article 37 du décret, le syndic a non seulement l'obligation d'exécuter la décision de l'Assemblée sans délai, mais en a aussi, selon M^e Stemmer, le devoir. Toute abstention serait consti-

tutive de carence, laquelle entraînerait la responsabilité du syndic si de son inertie s'ensuivait un préjudice pour le syndicat des copropriétaires, ou pour un copropriétaire à titre individuel.

Il est à noter que la Cour de Cassation exonère de toute responsabilité le syndic qui n'a pas fait exécuter des travaux urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, dès lors que l'assemblée s'est opposée à leur exécution (Cour de Cassation 3^{ème} Civ du 6 février 2002).

Il conviendra de retenir que le syndicat des copropriétaires a les mêmes obligations que le syndic en matière de conservation des parties communes, ceci sur la base de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de refus de l'assemblée de voter des travaux urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, le syndicat pourrait donc, lui aussi voir sa responsabilité engagée par tout copropriétaire qui subirait un préjudice du fait de la carence dudit syndicat ; le même article précise *«que le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers du fait du défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires»*. En conséquence en matière de travaux d'urgence, il est impératif que le syndic et l'assemblée prennent les mesures en parfaite adéquation avec l'intérêt de la collectivité.

En conclusion, afin d'éviter tout problème de mise en cause de la responsabilité des syndics non professionnels, nous conseillons à ces derniers une approche minimaliste dans la mise en œuvre de l'article 37 du décret.

Il conviendra de respecter le phasage suivant :

- a) le syndic informera les copropriétaires ;
- b) du fait de son pouvoir d'initiative, il prendra les mesures conservatoires provisoires : **par**

exemple : réparations ponctuelles des fuites et infiltrations par toiture ou étanchéité, stabilisation de désordres par l'étalement de planchers en cas de problèmes structurels ;

- c) il recherchera les devis estimatifs chiffrant les réparations définitives, voire missionnera une maîtrise d'œuvre à cette fin ;
- d) dès communications des premières estimations, il devra convoquer selon la procédure d'urgence visée à l'article 9 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 modifié l'assemblée générale, afin qu'elle ratifie d'une part les initiatives du syndic ainsi que les dépenses provisoires de conservation, et vote d'autre part les montants des dépenses de réparation définitive.

S'agissant de dépenses d'administration, donc votées à la majorité de l'article 24 de la loi, le syndic pourra les mettre en exécution sans délai, en lançant les appels de fonds qu'il conviendra de régler sans délai.

En cas d'urgence, pour traiter une partie commune située à l'intérieur d'un appartement, le syndic se souviendra que puisque l'urgence exige la rapidité d'intervention, les copropriétaires ne pourront s'opposer à donner les accès à leurs lots, et qu'à défaut le syndic est habilité à saisir le juge des référés afin d'obtenir de ce dernier l'autorisation de pénétrer dans les lieux (Cour d'Appel de Paris 14^{ème} chambre B du 1er février 2002).

III - TRAVAUX D'URGENCE SANS ASSEMBLÉE : SÉVÉRITÉ DE LA COUR DE CASSATION À L'ÉGARD DU SYNDIC

Certains syndics pensent - de bonne ou de moins bonne foi - que les travaux d'urgence peuvent être simplement *«ratifiés»* par une prochaine assemblée générale. Certains le font pour éviter des frais à la copropriété ; d'autres le font pour éviter

d'avoir à s'expliquer «à chaud», surtout quand le montant des travaux est très élevé et que l'urgence invoquée n'est pas certaine...

Que ces syndics se méfient, la Cour de cassation vient, en effet, dans un arrêt très récent du 17 janvier 2007 de condamner un syndic qui avait agi ainsi.

Voici le texte de l'arrêt (numéro de POURVOI 05-17119) :

«Vu l'article 37, alinéa 1^{er}, du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa

propre initiative, à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Attendu que (...) le jugement initial retient que ces travaux n'ont pas été votés mais effectués à l'initiative du syndic et qu'ils ont été implicitement mais nécessairement approuvés par les assemblées générales qui ont suivi, l'approbation des comptes valant ratification des travaux.

Qu'en statuant, le tribunal, qui a retenu l'urgence des travaux sans constater que le syndic avait con-

voqué immédiatement une assemblée générale des copropriétaires et alors que la ratification des travaux ne peut résulter implicitement de l'approbation des comptes a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 13 avril 2005».

Vous voici donc armés, nous l'espérons, pour faire face à l'«urgence» et aux travaux d'urgence, mais aussi à certains problèmes fréquents concernant cette situation délicate.

L'EUROPE DE LA COPROPRIÉTÉ

Inscrivez-vous au Colloque

Notre Colloque sur la «Copropriété en Europe» prend forme. Il se tiendra le **21 septembre 2007** au Sénat. Vous pouvez, dès à présent, réserver votre place.

Les objectifs de ce Colloque sont les suivants :

- 1- D'abord savoir «comment cela se passe» dans les autres pays européens, ce qui s'annonce passionnant tant les pratiques sont diverses.
- 2- Ensuite tenter de repérer les «bonnes idées et bonnes pratiques» de nos voisins pour essayer d'améliorer nos dispositifs.

Souvent, en effet, lorsque nous proposons telles ou telles réformes, on nous répond : «Mais c'est utopique, impossible, stupide».

Or notre tour d'Europe nous laisse entrevoir que, souvent, tel ou tel pays européen pratique DÉJÀ comme nous le souhaiterions.

Le faire savoir peut faire tomber les objections ou réticences de nos gouvernants.

Echanges dans tous les sens du terme : voici donc le maître mot de ce Colloque où viendront nombreux :

- des représentants des ministères ;
- des représentants des pays européens ;
- des spécialistes de la copro-

priété ;

- des responsables d'associations françaises ou européennes ;
- de nombreux journalistes.

Si vous êtes intéressé, adressez 30 € à l'ARC pour vous inscrire (il s'agit des frais de restauration) à cette journée historique et (presque) cosmique qui se déroulera, donc, au Sénat.

N.B : les conseillers syndicaux peuvent faire prendre en charge ces frais au titre de l'article 27 du décret du 17 mars 1967 (frais du Conseil syndical).

Coupon à nous retourner pour inscription au Colloque (avec un chèque de 30 € à l'ordre de l'ARC)

NOM :

Prénom :

Adresse :

Tél :

e.mail :

Voulez-vous une facture établie au nom du Conseil syndical :

OUI ☐

NON ☐

CONTRAT DE SYNDIC : *la liste des abus et la liste des tâches de gestion particulières*

Comme vous le savez (voir bulletin de janvier 2007) le Conseil National de la Consommation, s'est fixé comme mission de travailler sur le problème des contrats de syndic suite aux nombreuses plaintes reçues sur le sujet, non seulement de l'ARC mais aussi directement d'un nombre croissant de copropriétaires en colère.

Le Conseil National de la Consommation a, comme nous, fait le double constat suivant :

- a) À force de transférer en «*tâches particulières (facturées en plus)*» des tâches de gestion courante de plus en plus nombreuses (de la tenue obligatoire du carnet d'entretien au remplacement des gardiens pendant leurs congés annuels), les syndics ont vidé le contrat de base de toute sa substance.
- b) En conséquence, voter sur un contrat de base n'a plus de sens et, faute de pouvoir savoir ce qu'ils vont payer au final, les consommateurs non seulement n'ont plus de repère, mais ne peuvent même plus faire jouer réellement la concurrence.

Le Conseil National de la Consommation a donc commencé le 23 janvier 2007 ses travaux (aux-

quels il a naturellement associé l'ARC comme principale association de copropriétaires). Mais les discussions avec les professionnels s'annoncent dures. Pourquoi ? Parce que nous voulons - pour clarifier définitivement la situation - l'adoption d'un dispositif simple suivant : que soit enfin définie par voie d'arrêté la liste des tâches rentrant dans la gestion courante.

Une fois établie cette liste il sera impossible aux syndic de transférer en tâches «*particulières*» facturées en plus des tâches courantes.

Or, les syndics ne veulent pas entendre parler de ce dispositif, et pour cause : il est seul capable - il faut le rappeler sans cesse - d'empêcher les abus incessants relatifs aux facturations particulières qui doublent et parfois triplent les honoraires de base.

Pour montrer à la DGCCRF l'ampleur des dégâts actuels nous avons dressé une première liste de ces fameuses tâches qui devraient être dans la gestion courante et sont de plus en plus facturées en plus. Cette liste (non exhaustive) est particulièrement parlante. Qu'en juge :

I - LA LISTE DES TRANSFERTS ABUSIFS

Voici une liste des tâches que de plus en plus de syndics ont «*sorties*» de la gestion courante et facturent en plus de leurs honoraires de base.

1) Transferts concernant la gestion administrative

1. Prise en charge de la copropriété (aspects administratifs).
2. Conservation des archives.
3. Transmission des archives, des comptes et des fonds au syndic successeur.
4. Ouverture, tenue et/ou mise à jour du carnet d'entretien.
5. Recherche de documents appartenant à la copropriété, suite à la demande du conseil syndical.
6. Mise à jour de la liste des copropriétaires.
7. Frais de papeteries et registres (achat).

2) Transferts concernant la gestion du personnel

1. Remplacement du personnel du syndicat (gardiens...), y compris en cas de congés annuels.
2. Etablissement des avenants, y compris les avenants obligatoires.
3. Mise à jour des DUER (documents uniques d'évaluation des risques).
4. Organisation de la médecine du travail.
5. Traitement des salaires des employés du syndicat.
6. Gestion de la formation du personnel.

3) Transferts concernant la tenue et la préparation des assemblées générales annuelles

1. Assemblée générale tenue hors heures ouvrables.
(À noter : certains syndics, face à la demande croissante concernant la tenue d'assemblée générale en journée, commencent même à facturer les assemblées générales pendant les heures ouvrables !).

2. Réunion préalable avec le conseil syndical pour l'élaboration du budget prévisionnel.
3. Mise sous plis des convocations.
4. Temps consacré aux photocopies.
5. Organisation de l'émargement.
6. Installation de la salle.
7. Installation du matériel de vote électronique.
8. Location de la salle quand l'assemblée générale se tient chez le syndic.
9. Frais de traitement du procès-verbal avant notification et diffusion.

4) Transferts concernant la gestion des impayés

1. Relance avant mise en demeure.
2. Saisine du tribunal en cas de contentieux.
3. Transmission du dossier à l'huissier.
4. Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat.
5. Calcul des intérêts débiteurs sur décision de justice.

5) Transferts concernant la gestion des comptes et la gestion financière

1. Prise en charge de la copropriété (aspects financiers).
2. Mise en place des nouvelles règles comptables.
3. Rémunération sur les fonds placés au profit du syndicat.
4. Consultations des comptes par les copropriétaires alors même que cette consultation a lieu aux heures ouvrables et dans les conditions fixées par l'assemblée générale.
5. Etablissement de l'attestation permettant d'obtenir la TVA à 5,5%.
6. Répartition des consommations individuelles d'eau (fournies par une société de relevé extérieure).
7. Facturation du compte séparé (en pratique, majoration des honoraires de 20%) ?
8. Attestations de travaux.
9. Frais de mutation en plus des honoraires d'établissement de l'état daté.
10. Frais concernant l'ouverture d'un compte pour les nouveaux copropriétaires.
11. Frais concernant la gestion des comptes vendeurs non clos.

6) Transferts concernant la gestion technique de base

1. Toute visite de l'immeuble.
2. Toute visite en cas de sinistre affectant les parties communes.
3. Mise en concurrence pour les travaux courants.
4. Suivi des travaux courants.
5. Tout déplacement entre le cabinet et la copropriété.
6. Souscription de contrat dommage-ouvrage.

7) Transferts concernant les obligations en matière de santé et de sécurité

1. Commandes et suivi concernant les diagnostics obligatoires.
2. Négociation et signature de contrats rendus obligatoires (contrat d'ascenseur par exemple).

**Rappelons qu'il s'agit là de prestations estimées «non courantes» par les syndicats et donc facturées en plus !
Et cette liste s'allonge chaque mois.**

II - POUR UNE LISTE DE TÂCHES DE GESTION COURANTE DÉFINIES PAR ARRÊTÉ

Voici la liste que nous avons, avec les autres organisations de consommateurs, adressée au Conseil National de la Consommation pour que soit défini clairement ce qui rentre dans le cadre de la gestion courante, ce qui devrait permettre d'éviter un maximum d'abus par transfert.

1) Assemblée générale ordinaire

1. Envoi, ou remise contre émargement, des convocations et des documents nécessaires à la validité de la décision ou à l'information des copropriétaires (les frais postaux ne sont pas compris).
2. Tenue de l'assemblée générale annuelle (hors frais de location de salle lorsque l'assemblée générale n'a pas lieu dans le cabinet du syndic).
3. Participation au conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle
4. Etablissement des feuilles de présence, tenue du registre des délibérations et rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire.
5. Notification et diffusion du procès-verbal (les frais postaux ne sont pas compris).
6. Affichage, dans les parties communes de l'immeuble, d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux.

2) Comptabilité et gestion administrative

1. Ouverture et tenue d'un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat.
2. Tenue d'une comptabilité générale individualisée du syndicat.
3. Tenue des comptes individuels des copropriétaires.
4. Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
5. Elaboration du budget prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical.
6. Appel des provisions relatives au budget prévisionnel et aux dépenses hors budget prévisionnel.
7. Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.
8. Paiement des factures.
9. Imputation des consommations individuelles d'eau.
10. Contrôle des comptes par le conseil syndical.
11. Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
12. Transmission au conseil syndical du bordereau de remise des archives par le syndic précédant et conservation des archives du syndicat.
13. Remise, au syndic successeur, de la situation de trésorerie, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
14. Exécution des dispositions du règlement de copropriété.

3) Gestion technique

1. Visite régulière des lieux par le syndic ou son représentant en collaboration avec le conseil syndical afin de vérifier le bon état d'entretien de l'immeuble. La fréquence est décidée par l'assemblée générale.
2. Appels d'offre, étude des devis et mise en concurrence lorsque celle-ci est obligatoire.
3. Consultation du conseil syndical lorsque celle-ci est obligatoire.

4. Passation des marchés et suivi des travaux engagés dans le cadre du budget prévisionnel.
5. Négociation ou renégociation des contrats rentrant dans le budget courant, à la demande des assemblées générales ou du conseil syndical.
6. Suivi des contrats passés entre la copropriété et un tiers.
7. Suivi des études et diagnostics (obligatoires ou non) votés par l'assemblée générale.
8. Gestion des vérifications périodiques obligatoires (sécurité incendie, DTA, IGH, ERP).
9. Etablissement et tenue du carnet d'entretien (l'inscription d'informations spécifiques demandées par l'assemblée générale n'est pas comprise).

4) Assurances

1. Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat.
2. Déclaration de sinistres concernant les parties communes.
3. Suivi des sinistres.
4. Règlement des indemnités aux bénéficiaires.
5. Dépôt de plaintes.

5) Employés du syndicat

1. Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris).
2. Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants.
3. Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... dus au salarié.
4. Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie.
5. Déclaration aux organismes fiscaux et sociaux.
6. Attestations et déclarations diverses.
7. Gestion des remplacements pendant les congés et arrêts maladie.
8. Etablissement et tenue du DUER (document unique d'évaluation des risques).
9. Gestion de la formation.

6) Divers

1. Transmission au conseil syndical de tout document concernant le syndicat.
2. Relance avant mise en demeure.
3. Saisine du tribunal en cas de contentieux.
4. Transmission du dossier à l'huissier ou à l'avocat.
5. Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat.
6. Calcul des intérêts débiteurs sur décision de justice.
7. Frais de papeterie.

Voici donc notre liste.

Le jour où un arrêté des prix fixera ainsi la liste des tâches de gestion courante, les syndicats ne pourront plus multiplier les facturations annexes et - enfin - une vraie concurrence et transparence pourront se mettre en place.

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

comment les faire baisser de 20 % au moins



I - LA BAISSÉ DES CHARGES : UN IMPÉRATIF

Eau, énergie, honoraires de syndic, contrats d'ascenseur, frais de personnel, contrats utiles ou non, petits et moyens travaux, tout augmente et fait que les charges de copropriété - là où il n'y a pas un conseil syndical et un syndic efficace - suivent une dangereuse pente ascendante.

Ces charges pèsent sur les copropriétaires occupants et les locataires de façon de plus en plus dangereuse (plus les charges courantes croissent, moins il est possible de faire des gros travaux).

Cette inflation est d'autant plus désolante qu'avec un peu de méthode, quelques compétences et de l'obstination on peut non seulement la juguler mais en inverser le sens à la baisse.

Voyons cela.

II - LES MAUVAISES RAISONS INVOQUÉES POUR JUSTIFIER LA HAUSSE DES CHARGES

Les «mauvaises» raisons (qui ne sont pas forcément des raisons fausses) sont :

- Les hausses des prix du combustible.
- Les nouvelles obligations en matière de santé et de sécurité.
- La réforme concernant les ascenseurs.
- Les soi-disant augmentations liées à la convention collective des gardiens et employés d'immeuble.
- La multiplication des «exigences» des copropriétaires, etc.

Certes, de vraies raisons existent (augmentation des prix des combustibles) mais nous allons voir que les garde-fous possibles qui peuvent permettre non seulement de neutraliser ces causes mais aussi de faire baisser les charges, ne sont le plus souvent pas mis en place.

III- LES VRAIES RAISONS QUI EXPLIQUENT LA HAUSSE DES CHARGES

Les vraies raisons, comme nous allons le voir sur 20 points précis, sont surtout liées :

- a) au manque de suivi de la gestion par le syndic (chauffage, eau, entreprises...) ;
- b) au manque de mise en concurrence pour les petits et moyens travaux ;
- c) à l'absence de contrôle du respect de la réglementation des prix, mais aussi des indexations des contrats de prestation ;
- d) à diverses exagérations en matière tarifaire (prestations de syndicats ; d'avocats, etc.) ;
- e) à un certain manque de compétences en matière d'économies d'énergie (en matière de chauffage on peut - à rigueur constante - obtenir des économies de l'ordre de 25 % sans travaux).

Nous allons rentrer maintenant dans le détail. Voici donc 20 moyens efficaces de faire des économies.

IV - VINGT MOYENS SIMPLES POUR FAIRE BAISSER LES CHARGES

A - Petits et moyens travaux

Le budget «petits et moyens travaux» peut représenter 20 à 30 % du budget d'une copropriété. Il exis-

te quatre moyens simples de faire baisser les prix.

- 1-** Obliger les fournisseurs à fournir des devis ou factures conformes à la réglementation, c'est-à-dire détaillés (nombre d'heures, prix horaire, type de fournitures, prix des fournitures).

La loi oblige, en effet, les prestataires à détailler les devis ou factures, ce qu'ils ne font pas. Ils adressent donc des factures globales incontrôlables.

Or, dès qu'un syndic oblige un prestataire à fournir le détail des prix, curieusement les factures deviennent plus raisonnables, car :

- le fournisseur est obligé de fournir le nombre d'heures réel ;
- les prix des fournitures deviennent «raisonnables», car chacun peut en contrôler le prix public sur Internet...

En procédant ainsi, finies les factures forfaitaires, finis les abus concernant le nombre d'heures et les marges de 200 % sur le matériel.

- 2-** Voter un seuil de consultation du conseil syndical plutôt bas et obliger le syndic à consulter effectivement le conseil syndical.

La loi oblige les assemblées à voter un montant (pour les dépenses courantes), au-delà duquel le conseil syndical doit être consulté obligatoirement par le syndic.

Si ce chiffre est bas (par exemple 200 €) le syndic devra souvent consulter le conseil syndical et ne pourra pas faire ce qu'il veut, ce qui

a un effet déflationniste.

N.B : dans certaines copropriétés le syndic est même obligé - par décision spéciale de l'assemblée - de soumettre tous les mois les factures AVANT paiement à l'approbation du conseil syndical.

3- Disposer d'un vrai carnet d'entretien de la copropriété

Le carnet d'entretien de base tel qu'il existe n'a de carnet d'entretien que le nom. Il faut le «*jeter à la poubelle*» et adopter un vrai carnet qui permette de savoir - ouvrage par ouvrage, équipement par équipement - ce qui est fait dans le détail et combien coûte chaque intervention (serrurerie, plomberie, électricité, etc.).

Lorsque l'on dispose d'un tel carnet, il est facile de repérer très vite toutes les exagérations : interventions intempestives ou trop nombreuses, prix facturés abusifs et, là encore, les charges baissent comme par enchantement.

Le vrai carnet d'entretien, c'est un tableau de bord qui évite les dépassements de vitesse...

4- Obliger le syndic à une réelle mise en concurrence pour les travaux et marchés

Comme on le sait, l'assemblée générale doit faire voter un montant des marchés au-delà duquel les syndicats doivent faire appel à la concurrence, ce qui est trop rarement fait.

Il faut donc voter un montant plutôt bas là encore et mettre en place sur ce point aussi une vraie concurrence (ce qui ne peut se faire que si le conseil syndical s'implique vraiment à ce niveau et si le syndic joue vraiment le jeu).

B - Chauffage

5- Négocier chaque jour le prix du fioul auprès de plusieurs fournisseurs

Beaucoup de syndicats se contentent d'un coup de téléphone à leur fournisseur attitré. Or, pour des raisons objectives (jour où le fournisseur a acheté son stock ; lieu du dépôt de carburant, etc.), il peut y avoir, même entre fournisseurs corrects, des différences allant de 10 à 15 %. Si l'on ne sait pas mettre en concurrence chaque jour les fournisseurs, c'est donc un surcoût de l'ordre de 10 à 15 % qu'on subira forcément.

6- Imposer aux chauffagistes des contrats d'objectifs

En copropriété neuf contrats sur dix sont uniquement des contrats dits de «*moyens*» (le chauffagiste doit simplement «*entretenir*» la chaudière et faire marcher les installations). Qu'importe combien la chaudière consomme, pourvu que ça marche !

Il faut donc pouvoir imposer des contrats d'objectifs (on fixe un objectif de consommations que le chauffagiste est obligé de respecter). Grâce à ce type de contrat on peut facilement obtenir des baisses de consommations de 15 à 20 %.

7- Faire un bilan annuel des consommations pondérées par DJU (degrés-jour-unifiés)

Beaucoup trop de syndicats sont dans l'incapacité de faire des bilans énergétiques par saison, c'est-à-dire de savoir :

- combien la copropriété a consommé d'énergie ;
- combien elle a consommé par DJU (unité de mesure du froid).

Conséquence : la copropriété est dans l'ignorance de ce qui est «*normal*», donc ne remarque pas les dérives de consommation et le syndic passe les augmentations sur le compte de l'augmentation du prix des énergies.

C - Eau

8- Installer des compteurs (avec radio relevé de préférence) et contrôler les relevés

Trop d'immeubles ne disposent pas encore de compteurs divisionnaires d'eau froide ou chaude (compteurs «*individuels*»). Or, la pose des compteurs est le seul moyen d'obtenir des économies significatives.

Pire : lorsqu'il y a des compteurs, les syndicats ne s'aperçoivent pas toujours des problèmes (compteurs qui sous-comptent ; relevés non faits ou mal faits, etc), ce qui induit des transferts sur les charges communes.

9- Repérer et traiter les anomalies en ce qui concerne le «*DELTA*» d'eau

Le «*DELTA*», c'est la différence entre la consommation totale relevée au compteur général et le total des relevés des compteurs divisionnaires.

En principe, ce DELTA ne doit pas être supérieur à 5 %. Dans certaines copropriétés, il peut atteindre 30 %, ce qui signifie des transferts de charges privatives sur les charges communes.

Pour résoudre ce problème, il y a divers moyens :

- a) faire relever le compteur général le même jour que les compteurs individuels ;
- b) analyser les listings de relevés individuels pour repérer les compteurs défaillants ;
- c) appliquer des forfaits dissuasifs pour ceux qui ne font pas relever leur compteur au moins une fois par an ;
- d) faire poser des compteurs avec radio-relevé, etc, etc

Là encore, les gains peuvent être très importants.

D - Contrats signés avec la copropriété

10- Renégocier tous les contrats qui ont plus de trois ou cinq ans

50 % des contrats sont des contrats anciens jamais renégociés. De ce fait, ces contrats sont souvent trop chers. Une simple renégociation des contrats d'hygiène, d'espace vert, d'adoucisseur, de VMC, d'extincteurs, de nettoyage, etc, peut entraîner des baisses de prix de l'ordre de 20 % sans baisse de qualité.

11- Supprimer les contrats inutiles

Oui, il existe des contrats inutiles, voire des contrats qui sont de véritables rentes et qui pourraient être remplacés par des interventions ponctuelles : curage des canalisations ; ramonage des gaines de VMC ; contrats d'entretien de robinetterie, etc. sans parler des contrats de recherches de termites par des gens qui n'ont jamais vu un seul termite de leur vie ; ou encore des contrats d'assurance relatifs à la récupération des impayés mais qui ne concernent pas les gros débiteurs ...

12- Faire appliquer correctement les clauses d'indexation

Prenez un contrat de dix ans et appliquez la clause d'indexation contractuelle : une fois sur deux celle-ci n'aura pas été appliquée correctement et au bout de dix ans l'augmentation sera supérieure - souvent - de 50 % à ce qu'elle aurait dû être.

Pire : parfois les clauses sont très mal négociées (indexation à 100 % au lieu de 85 %), ce qui génère arithmétiquement un surcoût annuel de 15 % !

13- Employer du personnel d'immeuble ou mieux utiliser celui qui est en place

Les syndicats préfèrent faire appel à des entreprises extérieures pour des raisons de simplicité le plus souvent ; or celles-ci coûtent 20 à 40 % plus cher qu'un employé d'immeuble (TVA ; marges, etc.).

Par ailleurs, si vous avez un gardien ou un employé d'immeuble, pour augmenter son salaire et rendre plus efficace son travail, il suffit de lui attribuer des tâches qui sont confiées (très cher) à des sociétés extérieures :

- relevés des compteurs d'eau ;
- désherbage des toitures-terrasses ;
- mise en place de «mort aux rats» dans les caves ;
- fourniture aux occupants de gel anti-cafards ;
- essai des blocs-secours, etc.

Autant d'économies substantielles supplémentaires.

E - Les honoraires de syndicats

14- Contrôler et maîtriser les «débours» et frais annexes

Avez-vous calculé combien faisait gagner à une copropriété la négociation de la photocopie à 0,15 € au lieu de 0,23 €, quand il y a plusieurs milliers de photocopies par an ?

Dans certaines copropriétés les convocations d'assemblée générale sont désormais sous-traitées à l'extérieur, ce qui permet de gagner 70 % sur ce poste !

15- Refuser le maximum d'honoraires pour des tâches de gestion particulière qui concernent en fait la gestion courante

Entre les mises à jour du carnet d'entretien à 10 € par lot, les frais administratifs prohibitifs, les honoraires pour remplacements de gardiens, les relances en cas d'impayés, les frais pour mise en place du plan comptable, les frais sur travaux, les frais d'archivage, etc.

c'est facilement 50 % des honoraires supplémentaires que l'on peut économiser.

F - Vote du budget prévisionnel

16- Voter un budget ajusté et justifié

Ne vous laissez plus imposer des «budgets» surdimensionnés (le syndic reprend les anciennes dépenses plus 5 %). Analysez chaque poste et exigez, pour certains non pas seulement le maintien du niveau antérieur mais une baisse dans la mesure où des économies sont prévues.

Un budget bien ajusté oblige le syndic à mieux contrôler les dépenses. Bien sûr, il faudra aussi que le conseil syndical suive le budget en cours d'année pour éviter les dépenses inutiles ou trop élevées.

17- Supprimer les «postes divers» dans le budget

Pour mieux augmenter les budgets, certains syndicats ont inventé un poste «divers ou imprévu» d'un montant de 10 %.

À bannir absolument.

18- Obliger le syndic à justifier tous les dépassements du budget

En fin d'exercice, il faudra exiger du syndic qu'il justifie TOUS les dépassements. Le simple fait qu'il sache qu'il sera obligé de le faire :

- va le rendre plus prudent AVANT ;
- va le forcer à trouver des anomalies APRES l'engagement des dépenses et à les traiter.

G - Personnel d'immeuble

19- Obliger le syndic à appliquer la convention collective

Le personnel d'immeuble coûte souvent 20 % de plus que ce qu'il devrait coûter, car les syndicats :

- n'appliquent pas correctement

la convention collective ;

- n'appliquent parfois pas du tout cette convention.

Trois exemples parmi vingt :

- a) En cas de maladie le syndic va payer le salarié 100 % alors que la convention prévoit 90 %.
- b) En cas d'avantages en nature (chauffage, eau chaude) le syndic n'appliquera aucune retenue au salarié.
- c) En cas de remplacement le syndic reprendra tel quel le contrat du titulaire, y compris avec son complément contractuel, sans penser qu'il pourrait faire un contrat allégé au remplaçant, etc.

H - Impayés de charges et procédures

20- En cas d'impayés de charges, obliger le syndic à intervenir vite et sans trop de frais ; suivre les procédures judiciaires

Enfin une source de gaspillage pour tous ce sont les frais en recouvrement de charges, qu'il s'agisse des frais communs ou des frais privés.

- syndics qui agissent trop tard et sont obligés de confier à des avocats des affaires au départ simples ;
- avocats non contrôlés qui per-

dent des procédures «*imperdables*» et font condamner la copropriété à des indemnités lourdes.

- procès perdus de la faute du syndic (assemblées mal convoquées, documents non fournis) aux frais des copropriétaires, etc.

Tout cela peut faire des sommes considérables.

Conclusion

- Mettez bout à bout toutes ces «*dispositions*» comme le font nos adhérents et vous verrez qu'au bout de six mois à un an, les charges vont commencer à décroître, ceci facilement jusqu'à 20 %.
- Si vous n'êtes pas convaincu, il suffit d'essayer.

V - DIX QUESTIONS À POSER À VOTRE SYNDIC POUR SAVOIR S'IL SAIT MAÎTRISER LES CHARGES

Autre moyen de savoir pourquoi les charges augmentent : vérifier que son syndic connaît son métier.

Voici dix questions (on aurait pu en prendre vingt) pour le savoir :

- 1- Sait-il ce que sont les DJU et ce qu'est un contrat d'objectifs ?
- 2- Peut-il dire si la consommation de chauffage de l'immeuble est

«*normale*» et, si oui, comment arrive t-il à cette conclusion ?

- 3- Votre syndic peut-il dire si les consommations d'eau dans votre immeuble sont correctes et pourquoi ?
- 4- Votre syndic paie t-il les factures qui ne sont pas détaillées en :
 - o nombre d'heures et prix horaire ;
 - o fournitures et prix des fournitures ?
- 5- Votre syndic vérifie t-il chaque année les clauses d'indexation des contrats ?
- 6- Votre syndic a-t-il renégocié la puissance des contrats d'électricité ?
- 7- Votre syndic a-t-il accepté tel quel le nouveau contrat d'ascenseur proposé par votre prestataire ? A-t-il écarté la «*clause de vétusté automatique*» ?
- 8- Votre syndic trouve t-il «*normales*» les augmentations continues des primes d'assurance ?
- 9- Votre syndic facture t-il la photocopie à plus de 18 centimes d'€ TTC ?
- 10- Votre syndic a-t-il tout fait pour dissuader votre copropriété d'avoir un compte séparé ?

On continue ?

AUX SYNDICS BÉNÉVOLES

Les syndics bénévoles ont répondu nombreux à notre demande (dernier bulletin, numéro 75) concernant l'envoi de leur dernier procès-verbal d'assemblée générale.

Nous avons pu ainsi relever divers problèmes et les signaler à nos adhérents en général très contents de pouvoir se mettre en totale conformité avec la loi.

Que ceux qui n'ont pas encore adressé leur procès-verbal n'oublient pas de le faire dès que possible. C'est l'intérêt bien compris des syndicats de copropriétaires.



DIAGNOSTICS ET CONTRÔLES OBLIGATOIRES EN COPROPRIÉTÉ

Les VRAIES obligations et les moyens de les satisfaire au moindre coût

I - LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES : POURQUOI UNE TELLE CONFUSION ?

1) Diagnostics sur parties privatives et sur parties communes

La loi prévoit que lors d'une vente ou d'une location, le vendeur ou le bailleur doit FOURNIR certains diagnostics à l'acquéreur ou au locataire concernant les parties privatives. Il s'agit d'une mesure qui vise à protéger le consommateur (acheteur ou locataire).

Par ailleurs, la loi prévoit AUSSI certains diagnostics ou contrôles concernant les parties communes des copropriétés, mais ce ne sont pas forcément les mêmes.

Dès lors, certains professionnels du diagnostic ou certains syndics - volontairement ou involontairement - font croire que certains diagnostics obligatoires concernant les parties privatives le sont AUSSI pour les parties communes.

2) Obligations sanitaires SANS diagnostic

Une autre source de confusion naît du fait que la réglementation sanitaire fixe des obligations concernant la présence de légionnelle ou de plomb dans l'eau. Certains laissent alors croire qu'il est obligatoire de faire des diagnostics pour savoir si la copropriété respecte les seuils fixés.

On verra que ce n'est pas si simple.

Voilà l'origine d'une confusion parfois grande et financièrement lourde.

L'article qui suit va donc faire le point EXACT des obligations qui concernent les copropriétés.

À noter : nous sommes très surpris de constater que - même dans les revues sérieuses se glissent des erreurs graves. Faites donc attention.

II - UN PARALLÈLE RAPIDE

Nous allons donner un premier tableau pour montrer les diagnostics obligatoires en cas de vente sur parties privatives et les diagnostics obligatoires sur parties communes, puis nous rentrerons dans le détail.

Diagnostics obligatoires sur parties privatives en cas de vente	Diagnostics obligatoires aussi sur parties communes ou équipements communs
Diagnostic amiante : Uniquement dans les immeubles construits avant le 1 ^{er} juillet 1997.	OUI.
C.R.E.P. (Constant des Risques d'Exposition au Plomb) Uniquement dans les logements construits avant le 1 ^{er} janvier 1949.	OUI , mais la copropriété a jusqu'au 13 août 2008 pour procéder à ce diagnostic. (sauf gros travaux)
Termites : Oui mais uniquement lorsqu'il existe un arrêté préfectoral.	NON , même si l'on vous dit le contraire et qu'on vous affirme qu'il s'agit d'un arrêt de la Cour de cassation (voir plus bas).
Diagnostic de Performance Énergétique (D.E.P.). OUI.	NON
GAZ : Uniquement pour les installations de plus de quinze ans.	NON
État des Risques naturels et technologiques. Uniquement pour les logements des zones concernées.	NON
Installation électrique. Uniquement pour les installations de plus de quinze ans.	NON
Légionnelles. NON.	NON , mais on doit respecter certaines valeurs limites.
Plomb dans l'eau. NON.	NON , mais on doit respecter certaines valeurs.
	Ascenseur. OUI , avant le 2 juillet 2009, ceci concernant uniquement les 17 points de sécurité.

Nous allons reprendre chacun de ces diagnostics en expliquant ce que la copropriété DOIT faire pour ce qui concerne les parties communes.

I - AMIANTE SUR PARTIES COMMUNES

Tous les immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 1997 doivent établir avant le 31 décembre 2005 un diagnostic amiante consistant :

- à repérer tous les matériaux en amiante ;
- à analyser leur degré de conservation ; ce n'est pas, en effet, l'amiante qui est dangereux, mais la poussière d'amiante ; d'où l'importance, lorsque les matériaux en amiante sont dégradés, d'évaluer cette dégradation et sa dangerosité.

Pour cela on procède à des mesures «d'empoussièrement» (nombre de fiches d'amiante par litre d'air) :

- si l'empoussièrement dépasse un certain seuil, il faut faire des travaux ;
- dans les autres cas il faut refaire une mesure tous les trois ans.

II - TERMITES

Nous l'affirmons : aucune obligation d'avoir à faire un diagnostic sur parties communes n'existe. La Cour de Cassation ayant rendu un arrêt pour une affaire antérieure à l'ordonnance du 18 juin 2005 ; nous avons même fait poser la question au ministère à ce sujet. Voici et la question et la réponse :

Question :

«M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur le repérage des termites en copropriété. Un arrêt récent de la Cour de cassation (4 janvier 2006) laisse entendre que la recherche de présence de termites sur parties communes serait obligatoire en cas de vente d'un lot situé dans un périmètre défini par arrêté préfectoral et que le syndic pourrait ne pas avoir à obtenir l'autorisation des copropriétaires pour procéder à cette recherche. Cet arrêt concernant une affaire antérieure à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, il lui demande de bien vouloir lui préciser si l'ordonnance précitée ne modifie pas la situation juridique. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement».

Réponse du ministre :

«L'article 8 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles

contre les termites et autres insectes xylophages a prévu qu'en cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, la clause d'exonération de garantie pour vice caché ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Les textes réglementaires pris en application de ladite loi n'ont pas précisé le champ d'application. Seule la circulaire n° 2001-21 du 23 mars 2001 relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites précisait que dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'état parasitaire devait concerner les parties privatives faisant l'objet de la vente. Le dernier alinéa de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation créé par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, prévoit que, lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont situés dans une copropriété, l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment porte exclusivement sur la partie privative du lot. Cette précision revêt désormais un caractère légal».

Conséquence : si votre syndic vous a fait passer une facture sur la base de l'arrêt de la Cour de Cassation, vous pouvez maintenant lui en demander légalement le remboursement.

III - CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB (C.R.E.P.)

Beaucoup ont fait croire que le diagnostic des peintures au plomb sur parties communes était obligatoire. Cela n'était pas vrai et ne l'est devenu qu'avec la loi du 13 août 2004 avec un délai de quatre ans pour le faire.

Ces contrats pouvant coûter cher, n'hésitez pas - si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC - à nous demander de (bonnes) adresses.

À noter, cependant, que si vous voulez faire des travaux destructifs sur parties communes (perçement de murs revêtus de peintures, etc.) vous devez faire procéder à un CREP (dans le cadre de la protection de la santé des travailleurs concernés).

Pour cela, il faut que les travaux dépassent une certaine ampleur définie par arrêté (arrêté du 25 avril 2006).

IV - GAZ ET ÉLECTRICITÉ

Qu'il s'agisse des installations de gaz ou d'électricité, la loi a prévu que le diagnostic ne s'appliquait qu'aux parties privatives.

Est-ce clair ?

V - LÉGIONNELLES

Comme on l'a dit la loi fixe des «valeurs» maximum de concentration de légionnelles à ne pas dépasser dans l'eau chaude (on parle d'UFC - union formant colonie).

Pour savoir ce qu'il en est dans votre copropriété, vous avez deux solutions :

- soit imposer à votre prestataire dans votre contrat d'entretien des installations d'eau chaude, des analyses périodiques à ses frais ;
- soit faire procéder - vous-même quand vous le voulez - à une analyse.

VI - PLOMB DANS L'EAU DANS LES INSTALLATIONS COMMUNES

Là encore, il n'y a pas d'obligation de faire des études, mais uniquement de respecter des maximums.

Actuellement le seuil est de 25 microgrammes par litre et ceci jusqu'à 2013. Ensuite il passera à 10 microgrammes (ce qui est ridiculement faible).

Pour l'instant, il n'y a pas de quoi s'affoler. De très nombreux immeubles, même avec canalisations en plomb sont en dessous des 50 microgrammes.

Si, néanmoins, vous voulez savoir où vous en êtes dans votre immeuble, vous pouvez vous adresser à notre coopérative qui pourra vous dire comment faire procéder à ces analyses sans tomber dans les bras de bureaux d'études ou d'entreprises indécates.

CONCLUSION

Alors, y voyez-vous plus clair ?

Retenez ceci :

- il y a MOINS de diagnostics obligatoires que ce que certains disent ;
- si vous voulez procéder à des diagnostics obligatoires ou faire procéder à des analyses, n'hésitez pas à éviter le «diagnostiqueur» avec qui votre syndic fait affaire et demandez à votre coopérative :
 - des conseils ;
 - des adresses d'experts référencés sûrs et pratiquant des prix corrects.



ATTENTION AU MONTANT PROVISIONNÉ PAR LES SYNDICS EN CAS DE CRÉANCES DOUTEUSES

Si votre copropriété compte quelques débiteurs invétérés et qu'il faut de temps en temps voter une saisie immobilière, nous vous conseillons de lire très attentivement

l'article qui suit. Cela vous permettra d'éviter d'avoir à avancer beaucoup plus d'argent que nécessaire, et donc de faire de substantielles économies.

I - PRÉSENTATION DU PROBLÈME

Il y a de plus en plus de copropriétés qui ont à déplorer ce que l'on appelle des «*créances irrécouvrables*». De quoi s'agit-il ? Lorsqu'une personne ne paye plus ses charges, si le syndic est laxiste ou si le débiteur est malin, il se peut que les dettes s'accumulent et qu'une décision judiciaire n'intervienne que très tardivement.

À ce moment-là et même si le logement est vendu judiciairement, la copropriété risque de ne pas récupérer toutes les charges dues : on parle de créances irrécouvrables.

Jusqu'à présent, rien n'obligeait un syndic à combler, quand cela était nécessaire, les sommes dites «*irrécouvrables*» (charges irrécouvrables, même après saisie immobilière).

La conséquence était que ces sommes s'accumulaient au fil des ans dans les comptes des copropriétés et entraînaient certaines copropriétés dans de grandes difficultés, voire à la faillite.

Le nouveau décret comptable oblige maintenant les syndics à agir dans une telle situation : ils doivent, en effet, lorsqu'une saisie immobilière est votée, faire voter en même temps une résolution qui prévoit de compenser (ou combler) les sommes estimées irrécouvrables.

Cela veut dire que le syndic pourra

- dès le vote de la saisie - faire également voter une somme qui sera appelée auprès des autres copropriétaires pour - comme on dit familièrement - combler le trou définitif futur.

Le problème est le suivant : alors que les nouveaux textes prévoient que le syndic doit «estimer» les pertes prévisionnelles définitives, et n'appeler que ce montant, certains syndics font d'ores et déjà voter une somme correspondante non pas aux seules pertes estimées, mais au total des charges dues.

Ainsi, si un copropriétaire doit 20.000 €, le syndic va faire voter une provision de 20.000 €, même s'il sait que la perte ne sera (après vente et mise en oeuvre du privilège spécial au profit de la copropriété) que de 5.000 €€.

Pourquoi certains syndics agissent-ils ou vont-ils dans l'avenir agir ainsi ? Tout simplement pour augmenter la trésorerie disponible, trésorerie qu'ils placent à leur profit dans le cadre du compte généralement unique imposé aux copropriétés.

Il est donc important de comprendre ce problème et de savoir quels arguments et moyens utiliser pour contrer ces pratiques. Suivez le guide.

II - LA LETTRE AU SYNDIC

Nous vous proposons, pour cela, de lire la lettre adressée par l'ARC au cabinet FONTENOY-Immobilier, dont nous attendons la réponse.

«**FONTENOY Immobilier**

Monsieur M.FONTENOY Président

12, rue de la Grande Ile

77100 MEAUX

Objet : 66, rue de C.....75... PARIS.

Monsieur le Président,

Le Conseil syndical d'un immeuble géré par votre cabinet nous signale un nouveau problème concernant votre société.

Le problème touche aux modalités de mise en œuvre, par vos services, des nouvelles dispositions concernant le traitement des créances douteuses, modalités, comme on va le voir, non conformes aux dispositions légales et, surtout, non conformes à l'intérêt des copropriétaires.

1 - Exposé du problème

- Pour obliger les syndics à ne pas laisser s'accumuler des créances irrécouvrables dans les comptes des copropriétés, les nouvelles dispositions comptables ont prévu que les syndics, désormais, devraient non seulement constater les créances douteuses, mais compenser les pertes.

- Pour cela le décret et l'arrêté comptables du 14 mars 2005 ont fixé des dispositions que l'on peut résumer ainsi : lorsqu'un syndic fait voter la saisie immobilière d'un bien, il doit faire voter en assemblée générale le vote d'une provision correspondante au montant estimé des sommes qui resteront irrécouvrables après saisie.

2 - La pratique de votre cabinet

- Or, nous constatons que, alors même que le décret et l'arrêté comptables ne sont pas encore entrés en vigueur, vous appliquez ces nouvelles dispositions de façon incorrecte et imposez aux copropriétés de voter des provisions à hauteur des sommes dues par les débiteurs et non des sommes estimées irrécouvrables.
- En pratiquant ainsi, vous ne respectez pas les nouveaux textes (le titre II, chapitre 2, section 1 de l'arrêté du 14 mars 2005) qui précisent bien : «Le compte 49 «Dépréciation des comptes de tiers» comprend deux comptes : 491 «Copropriétaires» et 492 «Personnes autres que les copropriétaires». Ils enregistrent les montants qu'il est nécessaire de provisionner et **QUI COR-**

RESPONDENT AUX SOMMES QUI SONT ESTIMÉES DÉFINITIVEMENT PERDUES».

Vous induisez de ce fait un préjudice financier pour les copropriétaires, obligés d'avancer des sommes qui, à terme, seront récupérées.

Vous ne manquerez sans doute pas de répondre que si vous allez au-delà des dispositions légales prévues c'est uniquement pour assurer la trésorerie des copropriétés.

Nous savons bien que cela n'est pas exact (sauf rares exceptions) et que la trésorerie est neuf fois sur dix assurée - malgré le déficit éventuel induit par les impayés de charges - par d'autres moyens : réserve de trésorerie ; crédit fournisseurs ; comptes vendeurs non soldés, etc.

Nous souhaiterions donc vivement savoir :

- 1) si cette pratique résulte simplement de votre part d'une lecture insuffisante des textes, auquel cas vous voudrez bien nous confirmer que vous acceptez de modifier cette pratique ;
- 2) si cette pratique résulte d'une volonté délibérée de la part de vos services, ce qui nous contraindra à engager des recours.

Vous remerciant d'une prompte réponse sur un sujet complexe et

capital, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Fernand CHAMPAVIER

Le Président.

Copie : Conseil syndical».

III - L'APPUI DE LA COMMISSION RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ

Pour finir, disons que dans sa nouvelle 6^{ème} recommandation, la Commission relative à la Copropriété nous donne entièrement raison puisqu'elle rappelle ceci :

«Que le vote relatif à la saisie immobilière (...) n'emporte pas fixation irrévocable de la somme pouvant être estimée définitivement irrécouvrable et qu'il convient d'effectuer trois votes distincts :

- le premier sur la saisie immobilière, étant précisé qu'il doit s'agir d'une mesure individuelle et non pas d'une mesure générale visant des personnes non dénommées qui se trouveraient dans ce cas déterminé ;
- le deuxième vote sur le montant de la mise à prix,
- et le troisième sur le montant des sommes estimées définitivement perdues.

On ne peut pas être plus clair.

...ERRATUM...ERRATUM...ERRATUM...ERRATUM...ERRATUM...ERRATUM...

Une erreur s'est glissée dans notre article «Nos experts comptables vous répondent» dans le bulletin numéro 75 de janvier 2007. En effet, un paragraphe a été oublié lors de l'impression rendant incompréhensible les points 3) et 4) du point I. Ceux-ci doivent être corrigés ainsi :

3) Voter en assemblée générale une résolution imposant certaines conditions au syndic.

4) Fixer les conditions suivantes :

(le reste : identique).

Avec toutes nos excuses. La rédaction.



NÉGOCIATION SUR LE PRIX DU GAZ : *l'union des copropriétés*

I - UNE NÉGOCIATION RÉUSSIE

Comme vous le savez et pour répondre au défi de l'ouverture du gaz à la concurrence, l'ARC a négocié, avec un nouveau distributeur de gaz qui présente à notre avis toutes les garanties (voir point 5) - ALTERGAZ - des tarifs gaz pour ses adhérents, tarifs qui sont en dessous des prix réglementés de GDF d'environ 6,5 % et qui, en plus, sont indexés sur les prix réglementés, ce qui garantit un différentiel identique sur la durée.

II - FAUT-IL NÉANMOINS QUITTER GDF ?

Même si les tarifs obtenus sont moins chers que ceux de GDF, la question concernant la rupture du contrat actuel avec GDF, comme chacun sait, se pose pour la raison suivante : lorsqu'une copropriété décide de quitter GDF, elle ne peut plus, ensuite, revenir au tarif réglementé.

«Où est le problème, direz-vous, puisque les prix d'ALTERGAZ sont indexés sur le tarif réglementé, comme vous venez de le préciser?».

C'est vrai, mais les contrats d'ALTERGAZ sont des contrats d'une durée initiale maximum de trois ans (reconductible par tacite reconduction), si dans trois ans, ALTERGAZ veut modifier son contrat et ne plus indexer ses tarifs sur les tarifs réglementés, les copropriétés risquent des hausses non contrôlables ou devront chercher un autre fournisseur.

Cela veut-il dire qu'il ne faut pas quitter GDF et donc renoncer à une baisse de son tarif gaz ? À vous de décider, mais ce n'est pas sûr, pour la raison qui suit.

III - LE PROBLÈME DES PRIX RÉGLEMENTÉS DANS L'AVENIR

Il y a, en effet, de fortes probabilités

pour que les prix réglementés «à la française» disparaissent dans les années qui viennent : d'abord parce que ce n'est plus dans l'air du temps, ensuite parce que ce dispositif indispose nos partenaires européens et les autorités de Bruxelles.

On va donc vers une «ouverture» impliquant sans doute une disparition de ces prix réglementés et il vaut mieux s'y préparer.

IV - LA FORCE VÉRITABLE : LES COPROPRIÉTAIRES RÉUNIS

La solution, à terme, ce n'est pas le maintien de prix réglementés qui dépendent du pouvoir politique, mais la capacité qu'auront les copropriétaires à se grouper et à peser face aux fournisseurs.

Exemple : si les copropriétés adhérentes à l'ARC représentent sept milliards de kwh/gaz ou plus, il est EVIDENT que nous aurons toujours dans l'avenir une capacité de négociation et donc pourrons éviter les chantages à la hausse.

V - QUI EST ALTERGAZ ET QUELLES SONT LES GARANTIES QU'APPORTE CETTE SOCIÉTÉ ?

La société ALTERGAZ présente, pour nous, plusieurs avantages :

- **Sécurité du produit** : le gaz naturel est d'une qualité identique à celle de l'opérateur historique GDF, que ce soit en termes de performance énergétique, de respect de la santé publique et de l'environnement.
- **Sécurité des approvisionnements** : la grande diversification des sources d'approvisionnements (un tiers en Norvège ; un tiers en Russie ; un tiers en Algérie plus l'accès aux réserves souterraines de TOTAL en France, ce qui donne à ALTERGAZ le droit de passer des contrats avec les hôpitaux), met à l'abri

du risque de rupture. ALTERGAZ est agréé par le Ministère de l'Industrie (arrêté ministériel du 2 mai 2005). Cet agrément signifie qu'ALTERGAZ dispose de ressources en gaz suffisamment durables pour garantir la continuité de ses livraisons.

- **Enfin**, ALTERGAZ adhère à la Charte des Fournisseurs de Gaz Naturel initiée par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) et doit respecter les règles de sécurité contrôlées par le Ministère de l'Industrie et le CRE.

VI - LE CONTRAT NÉGOCIÉ PAR COPROPRIÉTÉ-SERVICES POUR LE COMPTE DES ADHÉRENTS DE L'ARC

Copropriété-Services a négocié un contrat complet qui permet :

- **d'économiser jusqu'à 6,5 %** par rapport aux tarifs réglementés ;
- **d'obtenir une remise totale sur l'abonnement** pendant trois ans maximum ;
- **de bénéficier de la prise en charge complète** des modalités de changement de fournisseurs (résiliation de l'ancien contrat, attestation de changement...), ceci sans aucun frais.

À noter que rien ne change, sauf la facture :

- d'une part ALTERGAZ utilise le réseau existant pour acheminer et livrer son gaz jusqu'aux copropriétés ;
- d'autre part, changer de fournisseur n'entraîne aucune modification de l'installation du compteur des copropriétés et aucune rupture de leur alimentation.

VII - SI VOUS ÊTES INTÉRESSÉ, COMMENT FAIRE ?

Pour plus de renseignements, contactez Copropriété-Services au 01 40 30 42 82, ou envoyez-nous un mël pour que nous vous adressions une fiche spéciale.



La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

DES CONSEILS PERSONNALISÉS ET GRATUITS

Une copropriété est comme un organisme qui vieillit : un manque d'entretien entraîne dans tous les cas une dégradation. Pour vous aider à comprendre les aspects techniques permettant de maîtriser votre copropriété, des techniciens spécialistes des copropriétés vous conseillent, vous informent et vous forment gratuitement. Vous ne savez pas comment une chaufferie peut être conduite de manière optimum, vous voulez changer vos portes de hall, vous voulez faire le point sur la maintenance de vos extincteurs et de vos blocs secours, etc. téléphonez-nous et il y aura toujours quelqu'un pour vous guider sur le chemin en vous donnant des conseils techniques, des documents intéressants ou des adresses de professionnels référencés et représentant vos intérêts.

DES EXPERTISES ET CONTRE-EXPERTISES POUR VOUS AIDER ET VOUS PROTÉGER DES ABUS

De nombreux copropriétaires nous ont contactés suite à des devis excessifs, notamment en matière d'ascenseurs et d'entretien de chaufferie, pour nous demander un avis indépendant sur leurs installations. Le problème des exploitants étant qu'ils ne peuvent pas être juge et partie, seul quelqu'un qui n'a rien à gagner pourra vous donner un avis objectif de la situation et vous expliquer les zones d'ombre de la réglementation. Répondant à la demande, Copropriété-Services à mis

en place un réseau de techniciens et de bureaux d'études pouvant vous offrir une contre-expertise fiable en défendant vos intérêts. L'engagement de Copropriété-Services est de s'assurer de la qualité des audits en contrôlant une partie et de prendre les mesures correctives adéquates lorsque des problèmes nous sont adressés.

NOUVEAU SERVICE : examen du contrat de travail des employés d'immeuble et contrôle des fiches de paie

Les charges de gardiennage représentent jusqu'à 30 % des charges communes. La formule de calcul étant quelque peu compliquée (prise en compte de l'ancienneté, unités de valeurs, etc.), nous recensons de plus en plus d'erreurs commises par les syndicats entraînant parfois des surcoûts de milliers d'€ cumulés sur plusieurs années. C'est pourquoi nous mettons un **NOUVEAU SERVICE** en place pour vous permettre de contrôler ce poste au mieux.

Deux formules (examen simple ou examen approfondi) sont proposées. Nous vous en adresserons le détail sur simple demande.

Service fiche de paie (rappel)

Ce service, dédié aux syndicats copropriétaires, a pour objet de décharger une partie du travail. Le service consiste en l'établissement et l'envoi (à la personne dénommée) des douze fiches de paie plus une pour un remplacement en juillet ou août, ainsi que la remise des récapitulatifs trimestriels permettant une rédaction des documents URSAFF, CRIP, UNIRS, GARP, DADS, etc.

L'ouverture du dossier coûte 78 € TTC, et le coût annuel est de 168 € TTC par employé(e). Pour chaque fiche de paie supplémentaire, en cas de remplacement, un forfait de 20 € TTC est demandé.

Deux options peuvent être rajoutées :

Option 1 : traitement à votre place des déclarations trimestrielles et annuelles : **+ 54 € TTC/an.**

Option 2 : traitement à votre place des déclarations annuelles seulement (DADS) : **+ 20 € TTC/an.**

Pour réaliser l'ouverture du dossier personnel, nous avons besoin :

- du contrat de travail faisant mention de la date d'entrée, du salaire, de la classification et du mode de rémunération ;
- du ou des anciens bulletins de salaire de l'année en cours si il y en a ;
- d'une copie de la pièce d'identité et de la carte de sécurité sociale ;
- de la situation familiale (marié, célibataire, etc ...)

LE CARNET D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

Obligatoire depuis la loi SRU de 2001, ce carnet a pour vocation d'informer les futurs locataires ou copropriétaires sur l'état de la résidence. La loi ne prévoit néanmoins qu'un minimum d'informations, ce qui rend coûteux et inutile ce carnet.

La réalité est bien plus contraignante. Seul un outil de gestion regroupant tous les travaux engagés par une copropriété peut permettre d'une part de mieux connaître une

résidence et d'autre part d'avoir du recul sur la gestion de l'immeuble, ce qui permet de déceler plus facilement les abus, incohérences ou carences.

En collaboration avec les Pact-Arim et de nombreux copropriétaires, l'ARC et sa coopérative technique ont réalisé un carnet d'entretien qui est à la fois un outil d'information et de gestion.

La partie fiche d'information doit être remplie par le syndic et incluse dans ses honoraires de base. Par contre l'outil de gestion peut être rempli par le conseil syndical s'il est mandaté en assemblée générale (article 25).

Pour se procurer le carnet d'entretien et de maintenance réalisé et édité par l'ARC et Copropriété-Services téléphonez directement au 01 40 30 42 82. Deux formats sont disponibles : papier et CD-Rom compatible Mac/PC.

LA SÉCURITÉ INCENDIE : OUI, MAIS AU BON ET JUSTE PRIX.

Comment faire ?

La «sécurité» est, comme on le sait, une inépuisable source de revenu pour de nombreux professionnels.

La «sécurité incendie» n'échappe pas à la règle et nombreux sont nos adhérents qui nous interrogent : *«Notre syndic nous adresse un devis de l'entreprise Machin concernant la sécurité incendie ? Tout ce matériel nous paraît bien cher et en partie non obligatoire. Comment le savoir et comment échapper en toute certitude à ces sollicitations ?».*

Une telle question soulève plusieurs problèmes.

a) Tout d'abord il est sûr que certaines entreprises n'hésitent pas - avec l'aide volontaire ou involontaire de certains syndics - à proposer aux copropriétés (voire leur imposer) du matériel à la

fois très cher, en partie non obligatoire et parfois inutile.

- b) Il faut donc savoir ce qu'il en est : quels sont les prix raisonnables ; quelles sont les réelles obligations.
- c) Enfin, il faut pouvoir - une fois distingué le vrai du faux, le prix raisonnable du prix excessif - s'adresser à un professionnel de confiance.

Pour résoudre ces différents problèmes et répondre aux questions de nos adhérents collectifs, la coopérative de l'ARC Copropriété-Services vient de finir des négociations avec des entreprises spécialisées dans la sécurité incendie.

Nous avons ainsi pu négocier des prix imbattables pour du matériel performant. N'hésitez donc pas, si vous êtes adhérents collectifs, à en profiter.

LE COIN DU BAILLEUR

***L* a régularisation annuelle des charges récupérables sur le locataire**

Vous recevez, en ce moment, les comptes annuels de copropriété établis par le syndic, n'oubliez pas qu'à cette occasion, vous devez comparer les provisions de charges reçues du locataire avec la réalité et, au besoin, opérer une régularisation.

La plupart du temps les syndics professionnels mentionnent sur la colonne la plus à droite de votre relevé les charges locatives récupérables sur le locataire : vous devrez ajouter aussi le montant de la taxe sur les ordures ménagères figurant sur l'avis de taxe foncière 2006 concernant le logement loué.

Certains syndics professionnels et une partie des syndics bénévoles ne mentionnent pas le montant des charges récupérables auprès des locataires : dans ce cas, procurez-vous le décret 87-713 du 26 août 1987 (charges récupérables) ou achetez notre guide «*Gérer soi-même son logement locatif*» (où non seulement vous trouverez le décret

mais aussi les commentaires et explications utiles).

Déterminez vous-même ensuite les sommes récupérables et calculez le montant de la régularisation : ce n'est pas compliqué (voir chapitres 11 et 43 de notre guide).

Soyez transparent avec votre locataire, il a le droit d'être renseigné sur le montant exact des charges qu'il paye, poste par poste : charges générales, frais de gardien, ascenseur, chauffage collectif, chauffage de l'eau chaude, consommation d'eau et location-entretien des compteurs d'eau, etc...

Il faudra, enfin, peut-être modifier le montant mensuel des provisions pour l'année 2007 ; la loi dit qu'elles doivent être égales, par mois, au douzième du total des charges récupérables de l'année précédente.

Un dernier conseil : assistez à l'assemblée générale de la copropriété et n'hésitez pas à interpellier le syndic si certains postes de charges vous semblent avoir augmenté anormalement.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'ARC

Convocation

L'assemblée générale ordinaire de l'ARC aura lieu : le **mercredi 20 Juin 2007**

À 17 heures au 177, rue de Charonne, 75011 Paris

ORDRE DU JOUR

- Rapport d'activité
- Rapport financier du trésorier et du contrôleur au comptes
- Approbation des comptes 2006
- Approbation du budget 2007
- Quitus aux administrateurs pour la gestion
- Election du Conseil d'Administration
- Actions de l'ARC pour 2007-2008
- Questions diverses

CANDIDATURE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tout adhérent souhaitant faire acte de candidature comme membre du Conseil d'Administration peut adresser sa demande de candidature avant le **5 juin 2007** (selon les statuts) accompagnée d'une **lettre de motivation**.

A noter : la candidature à l'ARC requiert de disposer de temps pour représenter l'ARC dans des instances ou commissions et prendre en charge des dossiers.

VOTE

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

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

- soit donner pouvoir à tout mandataire en lui remettant la présente convocation dûment remplie ;
- soit renvoyer le pouvoir à l'ARC à l'attention du Président.

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



A REMPLIR POUR L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

N° adhérent : Collectif.....Individuel.....

Adresse :

Adhérent individuel : M^r, M^{me}, M^{lle}

Pour le conseil syndical : M^r, M^{me}, M^{lle}

Pour le syndic non professionnel : M^r, M^{me}, M^{lle}

Ne pouvant assister à l'assemblée générale ordinaire, je donne pouvoir à :

M^r, M^{me}, M^{lle} avec pouvoir de substitution.

N.B : à défaut de pouvoir nominatif, le présent pouvoir sera remis au Président, Monsieur Fernand CHAMPAVIER.

Date

Signature

HONORAIRES DE SYNDICS :

démarche et enquête de nos adhérents



I - UNE OBLIGATION BAFOUÉE PAR LES SYNDICS

Chers adhérents, il est important que vous lisiez ce qui suit et que chacun d'entre vous cherche à répondre à la demande que nous faisons. Vous allez comprendre pour quoi.

Vous le savez : tout syndic DOIT adresser à TOUS les copropriétaires chaque année et pour chaque copropriété le détail de TOUS les honoraires perçus par lui au cours de l'exercice précédent ; cet état doit être adressé avec les convocations à l'assemblée annuelle. Il doit donner le détail suivant :

- honoraires de gestion commune ;
- honoraires particuliers ;
- honoraires sur travaux ;
- honoraires privatifs.

Or, 99 % des syndicats ne respectent pas cette obligation, de peur que les copropriétaires découvrent le niveau RÉEL de leurs honoraires, situé très au-dessus de ce que nos syndicats prétendent en général.

Il faut donc réagir à cette situation et agir. Pour cela, vous pouvez (de-

vez...) suivre les conseils suivants :

II - RÉCUPÉRER LE DÉTAIL DE TOUS LES HONORAIRES

Nous vous conseillons d'abord d'obliger votre syndic à vous communiquer ce détail.

Exemple : *«Monsieur, j'ai le plaisir de vous rappeler que l'article 11 du décret du 17 mars 1967 vous oblige - dans un souci de transparence - à fournir le détail de TOUS les honoraires que vous avez perçus - y compris privatifs - sur le dernier exercice. Je vous remercie de bien vouloir noter d'avoir à satisfaire à cette obligation et, vous en remerciant, vous prie de recevoir, etc...».*

Vous pouvez aussi, incidemment, indiquer au syndic que s'il n'adresse pas ce document, cela constituera une raison de plus de ne pas lui accorder son quitus...

Il faudra sans doute insister pour avoir ce détail. Si vous êtes au Conseil syndical, profitez du contrôle annuel des comptes pour vous faire communiquer les chiffres par le comptable du syndic.

III - TROISIÈME TEMPS : ADRESSEZ LE RÉSULTAT À L'ARC

Oui, dans le cadre des négociations engagées avec le Conseil National de la Consommation (voir ici même page 000), nous avons besoin de démontrer que les syndicats prélèvent en fait beaucoup plus d'honoraires qu'ils ne le prétendent et abusent de ce qu'on appelle les «*honoraires particuliers*» et «*privatifs*».

D'où l'importance de disposer, pour un maximum de copropriétés, du détail complet des honoraires de syndic.

Merci de bien vouloir adresser le résultat - avec votre numéro d'adhérent - à l'ARC, à l'attention de la «*Commission : contrats et honoraires de syndic*».

À noter : si vous n'arrivez pas à obtenir ce détail, signalez-le AUSSI (nom du syndic concerné). Il est également important de montrer aux pouvoirs publics que les syndicats ne respectent pas la loi sur ce point précis de la transparence.

Comme vous l'avez compris ce travail est important pour nous tous.

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

Divers lois viennent de modifier certaines dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété :

- 1- La loi sur la prévention de la délinquance qui vient à nouveau de modifier les règles concernant la fermeture des immeubles et les dispositions relatives aux votes.**
- 2- La loi sur la télévision du futur qui vient d'imposer aux syndicats des obligations concernant l'information et l'accès aux services de base numérique terrestre.**

Nous vous invitons à découvrir ces nouvelles dispositions et les problèmes qu'elles posent en consultant la rubrique «*ACTUALITE*» de notre site internet.

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

Attention : la société AQUATYCIA n'est plus référencée ni par l'ARC ni par Copropriété-Services. Nous contacter en cas de problème.

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

Antenne 65

Chemin de Bastagnou
65400 OUZOUS
Tél./Fax : 05 62 97 58 17

A.R.C. NANTES ATLANTIQUE

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

A.R.C. MANDELIEU

Alpes-Maritimes

Le Marco Polo - Bât. le KETCH E
312, Bd des Ecoreuils
06210 MANDELIEU
Tél. : 01 94 33 89 83
Permanence sans RDV
le lundi et vendredi de 9h à 12h

A.R.C. CENTRE

Départements 36-37-41-45-18

22, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
41000 BLOIS
Tél./Fax : 02 54 78 25 18
E-mail : serklein@wanadoo.fr

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 / LANGUEDOC

56, Boulevard Michelet
13008 MARSEILLE
Tél. : 04 91 76 25 73
Tél. : 06 86 68 89 32
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 : arclanguedoc@orange.fr

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 ASCLD

Maison de l'Environnement
BP 21
59941 DUNKERQUE Cedex 2
Tél. : 03 28 61 40 73
Tél. : 06 31 40 78 41
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			
Trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2004	1225	1267	1272	1269	1211,00	1227,25	1244,50	1258,25
2005	1270	1276	1278	1332	1269,50	1271,75	1273,75	1289,00
2006	1362	1366	1381		1312,00	1334,50	1360,25	

- **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	749,1

- **Indice du fils cuivre ou alliages** (remplace l'indice CF) (<http://indicespro.insee.fr> code PVC2744400000M) 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	131,3	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	nd	nd

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

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2004	125,0	125,4	125,9	126,1	126,4	126,7	127,0	126,6	127,1	127,3	127,3	127,4
2005	128,1	128,5	129,2	129,4	129,6	129,9	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	134,5	134,7	nd	nd

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

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

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

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

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

Année/mois	Janv	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
2005 (43% EBIQ)	101,2	102,1	102,8	103,4	103,1	103,5	104,4	104,9	105,6	105,7	104,9	104,8
2006 (+47% TCH + 10% ICC)	105,6	105,9	106,1	107,1	107,5	107,6	108,6	108,8	107,8	107,5	170,5	107,7

- **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	795,2	821,3	818,4	821,6	824,4	826,5	nd

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

Année	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Taux	4,26 %	4,26 %	3,29 %	2,27 %	2,05 %	2,11 %	2,95 %

- **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	119,7	120,7	120,6

Grille de salaires au 1^{er} janvier 2007 (avenant n°67 du 11/11/2006), des salaires mensuels conventionnés (salaires en nature inclus), pour un emploi :

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

Valeur 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 Conv.	Total	Ajustement SMIC	TOTAL
1	235	928,25 €	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 €	1624,00 €	0,00 €	1624,00 €
6	410	1619,50 €	63,50 €	1683,00 €	0,00 €	1683,00 €

Au 1^{er} Janvier 2007, l'Astreinte de nuit est maintenue 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 : 0,1311 €/kWh depuis le 15 août 2006

Électricité : 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
Intervention du maître d'œuvre et du coordinateur SPS lors des travaux	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 5 avril
La scission de copropriété	Monsieur MUGNIERY	Jeudi 12 avril
Les nouvelles dispositions en matière de comptabilité	Copropriété-Services Monsieur HAGÉGE	Jeudi 19 avril
La notion d'urgence	Madame GUEBLI	Mercredi 25 avril
Autorisation de travaux privatifs en assemblée générale	Monsieur LETOCART	Jeudi 26 avril
Travaux de conformité et contrat d'entretien d'ascenseur	Monsieur AUBRY	Jeudi 3 mai
Présentation de la fibre optique	FRANCE TELECOM Monsieur CHAMPAVIER	Jeudi 10 mai
Maîtrise énergétique dans les copropriétés	Monsieur DHONT	Jeudi 24 mai
Questions sur l'assurance multirisque ⁽¹⁾	Monsieur GUIBAL	Jeudi 31 mai
Comment gérer soi-même le logement que vous louez	Monsieur PHILIPPE	Mercredi 6 juin
L'adaptation des règlements de copropriété	Monsieur MUGNIERY	Jeudi 14 juin
Mise en conformité et contrats d'entretien d'ascenseur	Monsieur AUBRY	Jeudi 21 juin
Le conseil syndical et la programmation des travaux	Monsieur POLLANTRU	Jeudi 28 juin
Convention collective des gardiens et employés d'immeuble	Monsieur AMAR	Jeudi 5 juillet

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

Les formations ont lieu au

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

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

ATTENTION annulation en cas de grève des transports !

Édité par © ARC

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

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

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

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

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