

## ACTUALITÉ

1 à 7

- Le CNC et les honoraires de syndics
- Négociations sur la co-gestion en copropriété
- Ascenseur : l'ARC avait quatre fois raisons
- Substitution : comment faire des travaux dans les copropriétés en difficulté ?
- Les honoraires cachés des syndics

## DROIT ET LÉGISLATION

8 à 16

- L'ARC et les quatre nouveaux ministres : sept demandes urgentes
- Assemblée générale : sauriez-vous répondre ?
- Provoquer et convoquer soi-même une assemblée générale : pourquoi, comment ?
- Quitus : des précisions bien utiles et la confirmation de la position de l'ARC
- Savoir piloter une assemblée générale avec l'ARC

## GESTION

17 à 23

- Diagnostic des peintures au plomb : comment éviter les abus ?
- Un dossier sur les copropriétés nouvelles
- Application du nouveau plan comptable : êtes-vous au point ?
- Assurance : attention à l'indexation
- Diagnostics immobiliers et certification : attention au 1<sup>er</sup> juillet
- La «fibre» entre dans les copropriétés : précautions à prendre
- Les répartiteurs sont de retour : précisions et enquête
- Contrats d'archivage : double enquête

## La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

24 à 25

- Nouveaux services
- Rappel des services

## Le coin du Bailleur

26

- Comment mettre fin au mandat de gérance d'un logement locatif ?
- Importante modification cas de «BORLOO ancien»

## Vie de l'association

27 à 28

- Nouvelles permanences gratuites
- Colloque sur l'Europe : une première étude du sénat faite à la demande de l'ARC
- Nouveaux dossiers sur le site Internet
- L'ARC recherche «permanenciers»
- La Copropriété en Espagne : recherchons adhérents

## INDICES

29

## FORMATIONS sur PARIS

30

sommaire

# Édito



F. CHAMPAVIER

Nouveau Président, nouveau Gouvernement, nouvelle Assemblée Nationale : les copropriétaires que nous représentons ont bien l'intention de faire connaître aux nouveaux arrivants leurs problèmes et les solutions que nous préconisons.

Nous avons pour cela, sans attendre, demandé au nouveau Gouvernement de prendre en considération sept demandes urgentes dont vous trouverez le détail ici-même et les explications.

- À côté de cela, nous continuons à tout faire pour obtenir clarté, transparence, rigueur et absence de (mauvaises) surprises en matière de contrats de syndic. Comme vous le verrez en lisant notre article, les débats ont été vifs et riches au Conseil National de la Consommation (où l'ARC représente les copropriétaires) et ceci n'est pas fini...
- Europe et copropriété : la préparation de notre Colloque sur la copropriété en difficulté est de plus en plus exaltante ; au fur et à mesure que nous découvrons le fonctionnement de la copropriété dans d'autres pays, nous découvrons ainsi la façon dont nos voisins ont pu résoudre certains des problèmes auxquels nous sommes confrontés. Certes, il ne s'agit pas d'importer des pratiques, mais d'abord de comprendre ce qui s'est fait dans d'autres pays (c'est toujours très rafraîchissant) et ensuite de voir ce dont on pourrait s'inspirer.

Je vous conseille donc d'abord de lire notre petit article sur l'étude réalisée par le Sénat dans la perspective de notre Colloque, puis de lire cette (étude que vous découvrirez sur notre site Internet) et, enfin, de vous inscrire au Colloque de l'ARC avant qu'il n'y ait plus de place.

- Ce trimestre, en matière de «*gestion*», je vous invite également à lire nos divers articles aussi bien sur les ascenseurs, sur les diagnostics immobiliers que sur les indexations en matière d'assurance. Ceux qui ne savent pas comment faire pour provoquer une assemblée générale trouveront un article spécial à ce sujet. J'ai d'ailleurs le plaisir de vous faire savoir que notre guide «*Copropriété : tout sur l'assemblée générale*» est non seulement bien accueilli par la Presse, mais fait un malheur chez les copropriétaires. N'hésitez pas à vous le procurer avant de partir pour passer de meilleures vacances.
- Vous aurez sans doute remarqué que notre équipe de Copropriété-Services se renforce et reste toujours aussi dynamique. Outre un nouveau catalogue gratuit de produits et service que notre coopérative élabore pour le Salon de la Copropriété, celle-ci a mis en place de nouveaux services que je vous invite à découvrir.
- Pour finir, je voudrais remercier tous ceux qui ont répondu à nos enquêtes (sur les contrats de syndics, sur les honoraires). Rappelez-vous que nous sommes d'abord une association et qu'une association repose d'abord sur ses adhérents.

Bonnes vacances, chers adhérents, et à la rentrée, en pleine forme pour notre Colloque Européen.

Fernand CHAMPAVIER

Le Président.



# LE CNC ET LES HONORAIRES DE SYNDIC

**L**e CNC, c'est le Conseil National de la Consommation. Rappelons que cette haute instance a été chargée fin 2006 par le Ministre de l'Economie d'apporter des solutions permettant d'empêcher les abus dénoncés par l'ARC en matière d'honoraires de syndic (multiplication exponentielle des honoraires «*particuliers*» par facturation de tâches sorties de la liste des tâches de gestion courante).

Le CNC réunit la DGCCRF (Direction Générale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes) ainsi que les professionnels (syndics) et les organisations de copropriétaires consommateurs.

Depuis le début de l'année quatre réunions de travail très chargées ont déjà eu lieu.

Ces quatre réunions ont essentiellement eu pour but de NÉGOCIER une liste des tâches de gestion courante de base.

Comme nous ne cessons de le dire depuis des années, seule une liste identique pour tous et suffisamment complète peut permettre d'empêcher les nombreux abus constatés, abus qui reposent sur le fait que les syndics sortent de la gestion courante de plus en plus de tâches et les

facturent en plus.

La négociation entre copropriétaires et syndics a été longue et difficile, mais nous sommes plutôt contents des résultats, puisque l'essentiel de nos demandes ont été satisfaites, il est vrai en partie grâce à la DGCCRF qui - souvent - a appuyé nos positions de bon sens.

Nous donnons ci-dessous la liste des tâches que nous avons réussi à faire considérer comme des tâches de gestion courante de base. Si vous la comparez à celle de votre syndic, vous serez parfois étonné de la différence.

Reste encore (à ce jour) quelques problèmes, en particulier ceux concernant «*l'archivage*» (les syndics voulant «*sortir*» une partie des obligations liées à l'archivage des obligations de base).

C'est pourquoi des séances supplémentaires de négociation ont été programmées...

Par ailleurs, il faut encore négocier sur d'autres problèmes, en particulier les frais dits «*privatifs*» et les excès rencontrés à ce niveau.

Comme on le voit, le travail n'est pas fini.

**Voici la liste des tâches courantes «négociée» à ce jour :**

## **I - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**

- Réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale.
  - Participation à l'établissement de l'ordre du jour.
  - Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.
- Élaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
- Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.
- Présence du syndic ou de son re-

présentant suivant les horaires définis dans le contrat.

- Tenue du registre des procès-verbaux.
- Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire.
- Envoi et notification du procès-verbal.
- Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux.

## **II - COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES COPROPRIÉTAIRES**

- Établissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.
- Tenue des comptes copropriétaires.
- Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificati-

ves dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

- Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat.
- Compte bancaire séparé ou le cas échéant compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété).
- Appel des provisions sur budget prévisionnel.
- Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic.
- Vérification et paiement des factures.

### **III - ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ EN CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

- Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.
- Conservation et mise à disposition des archives du syndicat : **(AUCUN ACCORD POUR LE MOMENT)**.
- Transmission des archives au syndic successeur.
- Élaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.

- Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

### **IV - GESTION TECHNIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ EN CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

- Visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités).
- Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.
- Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
- Gestion des diagnostics/dossiers obligatoires.
- Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001.
- Appels d'offre, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.
- Gestion des travaux d'entretien

et de maintenance.

### **V - ASSURANCES**

- Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat.
- Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.
- Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

### **VI - GESTION DU PERSONNEL**

- Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris).
- Établissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants.
- Paiement du salaire et de toute indemnité, prime, etc., due au salarié.
- Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie.
- Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.
- Attestation et déclaration obligatoires.
- Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité, etc.
- Mise en place du DUERSST et mise à jour.
- Gestion de la formation du personnel du syndicat.

### **VI - DIVERS**

- Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat.

## **L'ARC RECHERCHE «PERMANCIERS»**

- Vous êtes un adhérent de l'ARC de longue date (plus de trois ans).
- Vous connaissez parfaitement le droit de la copropriété et sa pratique.
- Vous avez envie de compléter vos rémunérations tout en étant utile aux copropriétaires.
- Vous avez une disponibilité de quatre à huit heures par semaine, alors vous pouvez vous faire connaître (avec CV et lettre de motivation) en adressant un courrier à l'attention de Monsieur LETOCART sur : **unarcasso@claranet.fr**



## NÉGOCIATION SUR LA CO-GESTION EN COPROPRIÉTÉ

**C**omme nous l'avons dit dans notre précédent bulletin, nous pensons qu'il est indispensable que la loi permette aux copropriétés qui le souhaitent de mettre en place un mode de gestion intermédiaire entre la gestion par un professionnel et la gestion directe ou «*autogestion*».

Souvent, en effet, les copropriétaires souhaitent simplement gérer les travaux courants, ceci pour pallier les défaillances fréquentes des syndicats. Cette prise en charge permet non seulement un meilleur suivi et des économies, mais aussi d'obtenir du syndic des honoraires moins lourds.

La loi, actuellement, ne le permet pas.

C'est pourquoi, nous proposons d'introduire des dispositions le permettant.

Ceci dit, pour bien clarifier les rôles et responsabilité de chacun (le syndic, le conseil syndical) il est nécessaire - au-delà des modifications législatives - de mettre au point un contrat clair de cogestion.

C'est à cette tâche que nous nous sommes attelés, en concertation avec l'association PLURIENCE (association de syndicats qui regroupe la majorité des syndicats importants).

Nous allons commencer les négociations en juillet et pourrons donc vous en parler dès le prochain bulletin.

## NOUVELLES PERMANENCES GRATUITES SUR RENDEZ-VOUS

- 1) EAU - chauffage
- 2) Travaux – devis
- 3) Sécurité incendie

1) En plus de notre permanence sur les contrats de chauffage, nous avons mis en place une permanence technique sur les problèmes d'eau (eau froide et chaude, corrosion, plomb...) et de chauffage, réservée, elle aussi, aux adhérents collectifs.

2) Une nouvelle autre permanence permettra aux adhérents collectifs de faire étudier leurs devis (concernant les parties communes : peinture, ravalement, toiture, etc.).

3) Enfin, troisième nouveauté : une permanence sur les problèmes de sécurité incendie (obligations réelles, contrats, devis, matériels, etc.) est également mise en place.

Prendre rendez-vous directement à Copropriété-Services (01 40 30 42 82) pour ces trois permanences, en vous munissant de **votre numéro d'adhérent collectif**.



# TRAVAUX D'ASCENSEURS : l'ARC avait (malheureusement) quatre fois raison

**L**e Ministère du Logement vient d'adresser un premier bilan de la loi sur la sécurisation des ascenseurs effectué - à sa demande - par un bureau d'études privé.

au moins confirmer nos propos et mises en garde concernant quatre problèmes, comme nous allons le voir.

Ce bilan - même s'il s'avère très insuffisant sur certains points, voire parfois critiquable - vient

Nous allons rappeler en quelques mots le dispositif de la loi et des décrets puis revenir sur certains points essentiels de ce bilan.

## I - RAPPEL SUCCINCT CONCERNANT LA SÉCURISATION DES ASCENSEURS

Rappelons qu'à la suite de la loi DE ROBIEN (3 juillet 2003) et ses décrets d'application, des obligations nouvelles concernant les ascenseurs ont vu le jour :

- a) Les copropriétés ont jusqu'en 2018 pour mettre en conformité leurs ascenseurs sur 17 points de sécurité.

Les 17 points sont à satisfaire progressivement, trois «paliers» étant imposés par la loi (2008, 2013, 2018).

- b) Ainsi certains points doivent être traités avant le 3 juillet 2008, d'autres avant le 3 juillet 2013, le reste avant le 3 juillet 2018.

- c) Les textes ont, par ailleurs, imposé à tous les propriétaires d'appareils de signer des nouveaux contrats d'ascenseurs.

(voir notre guide : «Ascenseurs : comment éviter le pire ?»).

## II - LES CRITIQUES DE L'ARC

- 1- L'ARC a dès le début alerté les usagers sur le coût excessif de ces «mises en conformité» et

indiqué que le Ministère du Logement avait minimisé l'impact financier de la réforme.

En effet, en 2003 les pouvoirs publics ont prétendu que cette réforme n'allait entraîner «QUE» 4 milliards de travaux, soit une moyenne de 20 000 € pour les appareils les moins récents.

Or, nous avons calculé très vite que les «prix» de la réforme s'élèveraient plutôt à 8 milliards, ce que le ministère avait refusé d'admettre.

- 2- L'ARC a ensuite fait valoir que
  - en raison des comportements commerciaux des professionnels (faire faire les travaux en une seule fois et non de façon étalée)
  - les délais imposés par la loi ne pourraient pas être respectés (les professionnels ne disposant pas de personnels qualifiés en nombre suffisant).

Là encore, le ministère avait haussé les épaules.

- 3- Par ailleurs l'ARC s'est vite aperçue que les ascensoristes profitaient de la renégociation obligatoire des contrats pour imposer une clause de vétusté leur permettant - passé un certain nombre d'années - de facturer en plus des travaux dont

le principe était pourtant prévu dans les contrats.

Sur ces trois points, le ministère a négligé nos avertissements.

Or aujourd'hui nos craintes sont confirmées :

- les travaux ne pourront être faits dans les délais ;
- les travaux coûteront aux copropriétaires deux ou trois fois plus que prévu par le Gouvernement ;
- la clause de vétusté a été imposée dans 80 % des contrats concernant les copropriétés.

Ce n'est pas nous qui le disons, c'est le bilan commandé par le Ministère du Logement lui-même et qu'il nous a fait parvenir.

## III - LES CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE DU BUREAU D'ÉTUDES

Voici les quatre conclusions qui nous intéressent du bureau d'études mandaté par le Ministère du Logement.

**1- Le calendrier de mise en conformité sera impossible à respecter, dit le bureau d'études, ceci en partie du fait des professionnels eux-mêmes**

**2- Le prix moyen des travaux par appareil en copropriété est bien de l'ordre de 42 000 € et non de 20 000 €, confirme le bureau d'études**

dans les contrats (sauf, si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC et avez réussi à écarter cette clause inacceptable).

En gros, il va falloir payer deux fois !

Trois citations extraites de l'étude :

- 1- *«Les contrôleurs sont presque unanimes à estimer que les travaux nécessaires au respect de la réglementation ne pourront être terminés en juillet 2008» (...)*
- 2- *«Alors que nous sommes encore à deux ans de l'échéance et que bien peu de travaux de mise en conformité ont déjà été engagés, les retards sont déjà fréquents. Près du tiers des gestionnaires d'immeubles résidentiels ont été obligés de retarder certains travaux suite aux délais demandés par les entreprises. Pour ces gestionnaires, près de la moitié de leurs travaux ont été retardés» (...)*
- 3- *«L'opinion des ascensoristes sur le respect de l'échéance de 2008 est claire : pratiquement aucun ne croit à l'achèvement des travaux pour la date convenue. Pour les trois quarts d'entre eux, les copropriétaires sont les premiers responsables, leur processus de décision étant trop lent. Mais **beaucoup (39 %) estiment également que la profession n'aura pas les capacités de production suffisantes pour réaliser les travaux avant l'échéance.** Les délais dans les diagnostics sont moins souvent mis en avant comme raison principale des retards, traduisant sans doute leur intervention dans une partie seulement du parc d'ascenseurs concernés ».*

Le bilan fait état des chiffres suivants. Coût moyen de mise en conformité :

- 1) immeubles d'avant 1949 de 6 étages : entre 46 500 et 52 700 € TTC ;
- 2) immeubles entre 1950 et 1980 pour 15 étages : 38 000 € TTC en moyenne ;
- 3) immeubles après 1980 pour 6 étages : 21 000 € TTC en moyenne.

On est donc très très loin des 20 000 € moyens avancés par le ministère en 2003.

On dépasse les 42 000 € en moyenne, donc un PRIX plus que doublé. C'est exactement ce que nous dénonçons depuis trois ans en expliquant que cela va créer un grave problème financier dans des milliers de copropriétés.

**3- En copropriété, la clause dite de «vétusté» est désormais imposée dans la grande majorité des contrats, selon le bureau d'études**

Tous chiffres confondus (secteur privé et HLM) le pourcentage des contrats qui incluent une clause de vétusté est de 71 %.

Or, comme dans les HLM ce pourcentage tombe à 17 %, cela veut dire qu'en copropriété le taux de contrats incluant la vétusté atteint 80 %.

Rappelons que cette clause «scélérate» va permettre aux ascensoristes de facturer - passé un certain délai - des travaux pourtant prévus

**4- Les travaux vont coûter le double de ce que le ministère avait annoncé initialement**

Le ministère avait annoncé 4 milliards, à l'origine, comme nous l'avons rappelé.

Nous en sommes déjà (estimation) à 7,3 milliards, hors taxes, soit 7,7 milliards TTC.

**Citation :**

*«Si l'on applique les montants à la structure du parc (475 000 ascenseurs, dont 160 000 non résidentiels), cela représente un montant de travaux restant à réaliser d'environ 6,8 milliards d'€ HT d'ici 2018. Étant donné que 500 millions d'euros environ ont déjà été engagés entre 2005 et mi-2006, le coût global de la loi Urbanisme et habitat pourrait s'élever à 7,3 milliards d'€ TTC pour les propriétaires d'immeubles».*

**Conclusion**

Nous ne sommes pas heureux d'avoir eu raison, mais nous espérons que cela ouvrira les yeux des responsables.

Il faut donc s'asseoir autour d'une table avec le Ministère du logement et revoir certains problèmes, en particulier obtenir que les délais initiaux imposés soient repoussés, ceci pour éviter que les copropriétés, malgré elles, ne se retrouvent hors la loi ou ne subissent la loi des ascensoristes (accepter n'importe quel devis).



## SUBSTITUTION : *comment faire faire des travaux dans les copropriétés en difficulté*

**S**i vous êtes copropriétaires dans une copropriété fragile, voire «*difficile*» ou des problèmes concernant l'insalubrité, le péril ou l'insécurité de certains équipements ont fait l'objet d'une injonction municipale ou préfectorale, ce qui suit vous concerne.

Une nouvelle procédure vient, en effet - suite aux demandes de l'ARC en particulier - de se mettre en place. Cette procédure s'appelle procédure de «*substitution*».

Le principe en est le suivant :

- lorsqu'un arrêté d'injonction de travaux du Maire a été pris sur une copropriété, il appartient au syndic de faire voter les travaux (après appel d'offre) ;
- le syndic appelle ensuite les fonds auprès des copropriétaires ;

- au bout d'un mois il fait le point des éventuels «*défaillants*». c'est-à-dire de ceux qui n'ont pas payé leur appel et il leur adresse une mise en demeure (par huissier ou LRAR) ;
- si au bout de quinze jours, les copropriétaires n'ont toujours pas réglé, le syndic saisit alors le Maire ;
- la Commune va alors pouvoir se substituer à ces défaillants et récupérera son «*avance*» via le percepteur.

Si vous voulez en savoir plus sur ce dispositif, il suffit de consulter le dossier complet que nous avons élaboré et qui est disponible sur notre site Internet.

## LA COPROPRIÉTÉ EN ESPAGNE : *recherchons adhérents*

Nous continuons notre tour d'Europe de la copropriété dans le cadre de la préparation de notre Colloque du 21 septembre au Sénat.

Curieusement nous avons un «*déficit*» d'information sur le fonctionnement réel de la copropriété en Espagne et la perception des problèmes par les copropriétaires.

Nous ne doutons pas que plusieurs de nos adhérents ont des liens en Espagne avec des copropriétaires parlant Français et connaissant bien la loi espagnole en matière de copropriété ainsi que les problèmes de fonctionnement concernant la copropriété dans ce pays.

Merci à ces adhérents de bien vouloir contacter - le plus simple par mël - une des personnes en charge de ces problèmes à l'ARC (estelle.baron@unarcasso.r).

# LES HONORAIRES CACHÉS DES SYNDICS



**L**es résultats de l'enquête lancée dans notre bulletin d'avril 2007 sont encore plus désespérants que ce que nous pensions dans nos moments les plus pessimistes.

Rien n'y fait : ni les lettres recommandées avec accusé de réception de nos adhérents, ni les mises en demeure des conseils syndicaux, ni les menaces de refus motivé de quitus ne permettent aux copropriétaires et conseillers syndicaux d'obtenir des syndics qu'ils fournissent le détail de TOUS leur honoraires prévu par l'article 11, point II d'ordre public du décret du 17 mars 1967.

Les syndics ne savent plus quoi inventer pour se dérober à cette obligation. **Exemple** : cette réponse d'un cabinet URBANIA, l'un des plus gros syndics de France, tout à fait consternante :

*«Pour répondre à votre courrier du 23 avril 2007, les honoraires de syndic figurent dans l'état des dépenses arrêté au 30 septembre 2006, leur montant ou le taux est fixé sur le contrat de syndic approuvé en assemblée générale.*

*Vous avez déjà, par conséquent, les éléments en votre possession. Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations».*

Car cette aimable réponse est évidemment une plaisanterie :

- a) les relevés de charges communes ne fournissent QUE les honoraires qui passent en charges communes courantes ;
- b) une grande partie des honoraires n'y figure pas :
  - a- les honoraires sur travaux (qui sont dans des comptes travaux) ;
  - b- les honoraires privatifs liés au contentieux, aux sinistres, aux mutations, au DPE ainsi que les honoraires imputés (illégalement) aux nouveaux acquéreurs, etc.

Or ce sont CES honoraires que les syndics (prompts à toujours se plaindre) tiennent à cacher, tout simplement parce que ces honoraires (en partie ILLÉGAUX) sont TRÈS importants, beaucoup plus importants qu'on ne peut le croire.

Par ailleurs, URBANIA, en renvoyant sur le contrat, se moque des copropriétaires : les contrats fournissent la base de facturation, pas la facturation effective.

Un des rares adhérents qui a obtenu le document de son syndic (et nous a demandé de ne pas donner son nom) nous a fourni le tableau suivant :

|                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1 - Honoraires de gestion courante :</b>                                       | <b>8 970 €</b> |
| <b>2 - Débours (photocopies, timbres) :</b>                                       | <b>1 610 €</b> |
| <b>3 - Honoraires supplémentaires (assemblée générale, conseils, sinistres) :</b> | <b>2 327 €</b> |
| <b>4 - Honoraires sur travaux :</b>                                               | <b>6 295 €</b> |
| <b>5 - Honoraires privatif :</b>                                                  | <b>2 274 €</b> |

Oui, vous avez bien lu : le total des points 3, 4 et 5 représente PLUS que les honoraires de base (10 896 contre 8 970) ! On comprend que les syndics se cachent et cachent ces chiffres.

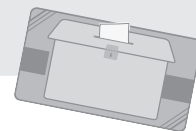
Ceci sans parler du fait que les «débours» n'en sont pas vraiment et recèlent AUSSI des honoraires, le prix d'une

photocopie à 0,25 € l'unité (quand ce n'est pas plus) l'unité permettant à nos syndics de compléter fort opportunément leurs maigres revenus.

**Conclusion** : Il faut absolument que vous puissiez obtenir ce document O-BLI-GA-TOIRE. Comme disait La Fontaine : «Un trésor est caché dedans»...

# DEMANDES URGENTES

## déjà adressées par l'ARC aux nouveaux ministres concernant la copropriété



**V**oici nos nouveaux ministres à pied d'œuvre et plus particulièrement, pour la Copropriété :

**M<sup>me</sup> Rachida DATI au Ministère de la Justice.**

**M<sup>me</sup> Christine BOUTIN au Ministère du Logement.**

**M<sup>me</sup> Christine LAGARDE au Ministère de l'Economie.**

**M<sup>r</sup> Jean-Louis BORLOO au Ministère de l'Écologie et du Développement Durable.**

Chacun traite - directement ou indirectement - de nombreuses questions qui concernent la copropriété.

Nous avons décidé - sans attendre - de leur faire connaître les problèmes à résoudre de façon urgente et au sujet desquels soit nous n'avons obtenu aucune réponse de leur prédécesseur (il est vrai sur le départ), soit nous attendions des réponses qui ne nous sont pas parvenues avant

qu'ils ne quittent leur fonction.

Les problèmes sont les suivants :

- suppression du décret du 1<sup>er</sup> mars 2007 ;
- modification du décret comptable du 14 mars 2005 ;
- allongement des délais concernant la mise en conformité des ascenseurs ;
- modification du projet de décret «accessibilité aux boîtes aux lettres» ;
- adaptation du D.P.E. (Diagnostic de Performance Energétique) à la copropriété en cas de chauffage collectif ;
- instauration d'un fonds travaux obligatoire, au moins pour les travaux d'économies d'énergie ;
- modification, par la loi, du statut des fenêtres en copropriété avec chauffage collectif, celles-ci (actuellement parties privatives) devenant «parties communes à usage privatif».

**1- «Il faut vite revenir sur le décret du 1<sup>er</sup> mars 2007, rédigé et publié contre l'avis de TOUS ceux qui s'occupent de copropriété», disons-nous à Madame DATI**

**Le décret du 1<sup>er</sup> mars 2007 :**

- a) a allongé le délai de réception des convocations aux assemblées générales en le passant de quinze jours à vingt-et-un jours ;
- b) a introduit la possibilité - tant pour les syndicats que pour les copropriétaires - de procéder aux notifications prévues par la loi en utilisant la ... télécopie !

**Ces mesures sont de nature :**

- a) à rendre encore plus difficile l'envoi de convocations aux assemblées générales respectueu-

ses de la loi (pour que le délai de vingt-et-un jours soit respecté, il faut envoyer les convocations cinq semaines à l'avance) ;

- b) à augmenter l'insécurité juridique (délais encore plus difficiles à respecter ; documents encore plus difficiles à réunir, etc.) ;
- c) à rendre plus difficile, pour les copropriétaires, l'exercice du droit à compléter l'ordre du jour (les demandes adressées six semaines avant les assemblées générales risquent d'être rejetées par les syndicats) ;
- d) à entraîner des litiges relatifs aux notifications (comment adresser en télécopie des convocations de cinquante pages en toute sécurité !?).

**Voilà pourquoi nous demandons la**

**suppression du décret du 1<sup>er</sup> mars 2007 et son remplacement par un décret prévoyant :**

- a) que le délai de convocation sera calculé à partir du dépôt à la Poste (délai certain et contrôlable) et non de la remise de l'avis au copropriétaire (délai aléatoire et non maîtrisable) ;
- b) que les notifications pourront être faites par Internet.

**2- «Il faut d'urgence répondre à la demande (de TOUTES les organisations concernées par la copropriété) relative à la suppression de l'envoi obligatoire de la deuxième annexe du décret comptable», disons-nous à Mesdames BOUTIN et DATI**

Voilà deux ans que nous expliquons aux responsables politiques pourquoi le tableau de présentation des charges selon leur nature, prévu par le décret du 14 mars 2005, n'intéresse personne, et sera uniquement source de surcoût financier et de complexité inutile pour les copropriétaires (cela revient à présenter des comptes où, par exemple, toutes les factures EDF seront regroupées sous une même rubrique au lieu qu'elles soient éclatées selon l'usage : parties communes, chauffage, ascenseurs, etc.).

Voilà deux ans que nous demandons donc que l'obligation d'adresser un tel tableau à tous les copropriétaires soit supprimée.

Voilà six mois que la Commission Relative à la Copropriété a demandé aux ministres de prendre en compte cette demande partagée par toutes les organisations. Or, aucune réponse n'a, à ce jour, été faite à cette demande unanime.

**Cette obligation s'imposera dès le premier trimestre 2008 pour les comptes tenus en 2007. Il est donc urgent que Mesdames BOUTIN et DATI, prenant acte de la situation et de la demande unanime exprimée, modifient le décret du 14 mars 2005 et suppriment simplement l'obligation de présenter à tous les copropriétaires cet inutile, encombrant et coûteux tableau.**

**3- «Il faut rallonger les délais concernant la mise en conformité obligatoire des ascenseurs», disons-nous à Madame BOUTIN**

Chacun le sait désormais, et un bilan récent effectué par un bureau d'études à la demande du Ministère du Logement le confirme : les travaux de mise en conformité des ascenseurs prévus par la loi du 2 juillet 2003 et ses décrets d'application seront impossibles à réaliser dans les délais pour au moins 50 %

des copropriétés.

Pourquoi ?

D'une part parce que les ascensoristes eux-mêmes ne peuvent pas - par manque de personnel qualifié - assurer les commandes ; d'autre part parce que les copropriétés ont besoin de plus de temps pour :

- faire expertiser les ascenseurs ;
- assurer une véritable mise en concurrence pour obtenir des prix décents ;
- prendre des décisions en assemblée générale respectant les règles de la copropriété.

Le problème est que - si les délais initiaux (2008, 2013, 2018) ne sont pas aménagés - 50 % des copropriétés vont se trouver HORS LA LOI, alors même qu'elles ne peuvent satisfaire à la loi.

Dès lors, en cas d'incident, la responsabilité de nombreuses copropriétés pourra être engagée sans qu'elles soient en mesure de se mettre en conformité de la situation.

**C'est pourquoi nous demandons à Madame BOUTIN de prendre acte de la situation et de rallonger d'une année ou deux les délais initiaux dont chacun sait qu'ils ne pourront être respectés, ce qui risque d'entraîner des problèmes graves pour tous.**

**4- «Il faut modifier d'urgence le projet de décret concernant l'accès aux boîtes aux lettres des immeubles à tous les porteurs de journaux, de plis, de colis (ouverture à la concurrence)», disons-nous à Madame Christine LAGARDE**

Depuis plusieurs mois, le principe de l'ouverture à la concurrence de la distribution des plis, colis et journaux a été inscrit dans la loi.

Il va donc falloir que tous les immeubles de France - pour permettre la concurrence - ouvrent toutes grandes leurs portes, rendant par là

illusoire toute politique de contrôle des accès et de sécurisation des immeubles.

Les copropriétés veulent bien tenter de respecter ces nouvelles règles, mais en imposant des limites et en répercutant les coûts induits, ce que pour l'instant le ministère concerné refuse d'admettre dans le projet de décret en préparation.

**Nous demandons donc simplement au Ministre de l'Économie que le décret en préparation permette aux copropriétés de faire jouer la concurrence sans être victime de cette concurrence. Normal, non ?**

**5- «Il faut sans attendre adapter le Diagnostic de Performance Énergétique aux copropriétés qui ont un chauffage collectif», disons-nous à Madame BOUTIN**

Le Diagnostic de Performance Énergétique (D.P.E.) est obligatoire en cas de vente et le sera bientôt en cas de location.

**Le DPE. :**

- non seulement précise les consommations énergétiques du logement par mètre carré et par an ;
- non seulement place cette consommation sur une «échelle» (pour indiquer si elle est correcte ou non...) ;
- mais fournit des préconisations concernant les améliorations souhaitables ou nécessaires à chaque logement.

Ce DPE est ainsi censé donner des informations essentielles à l'acquéreur ou au locataire en ce qui concerne les consommations énergétiques d'un logement, et DONC censé inciter le vendeur ou le bailleur à AMÉLIORER la performance énergétique de son logement avant la vente ou la location.

En quelques mots, le D.P.E. est censé constituer une incitation forte à

l'amélioration énergétique des logements.

Le problème rencontré en copropriété avec le chauffage collectif est le suivant :

- a) Le DPE ne détermine pas la consommation théorique du local mais se contente, à partir de la consommation réelle du bâtiment, de fournir - grâce à une simple règle de trois - la consommation affectée au logement. Il ne s'agit donc pas d'un diagnostic, mais d'un simple constat... qui ne fait pas la distinction entre la «*performance énergétique*» d'un immeuble et sa «*gestion énergétique*», le plus souvent source de gaspillage (de 20 à 30 %).
- b) Le DPE. ne peut, par ailleurs, établir aucune préconisation d'économie concernant le logement, puisque celui-ci est tributaire de la gestion de l'énergie au niveau de la copropriété, et d'une part, et d'autre part de décision de travaux sur les parties communes ou les installations communes.

**Conséquence :** Le DPE dans ce cas là est une vaste «*plaisanterie*» qui ne renseigne sur rien et ne peut inciter à rien. C'est donc une obligation vide de sens et coûteuse, alors que nous aurions besoin d'un véritable outil analytique et incitatif permettant d'engager des économies en copropriété.

**Voilà pourquoi nous demandons depuis des mois qu'un DPE sérieux adapté aux copropriétés dotées d'un chauffage collectif soit mis en place, demande que nous reformulons auprès de Madame BOUTIN, en espérant que le simple bon sens finira par l'emporter**

**6- «Il faut rapidement instaurer un fonds travaux obligatoire assorti d'une fiscalité adaptée, si l'on veut éviter des catastrophes certaines dans des milliers de copropriétés», disons-nous à Mesdames DATI, BOUTIN et LA-GARDE**

Voici sans doute la «*bombe à retardement*» la plus redoutable qui concerne la copropriété : l'absence de fonds de réserve obligatoire dans les copropriétés, qui entraîne une insuffisance de gros entretien des copropriétés et contribue à amplifier le phénomène des copropriétés en difficulté.

De cette absence découle, en effet, des problèmes grandissants :

- a) Les financements des gros travaux sont de plus en plus difficiles à assurer étant donné d'un côté le fait que les copropriétaires sont de plus en plus modestes, de l'autre que les travaux nécessaires ou obligatoires sont de plus en plus nombreux et coûteux.
- b) Les bailleurs - intéressés souvent d'abord par la rentabilité locative et sur qui ne pèse aucune obligation concernant le financement - peuvent ainsi tout à la fois refuser les gros travaux et leur financement.
- c) Les décisions de travaux sont donc elles-mêmes rendues de plus en plus difficiles, ce qui se traduit par des copropriétés, en nombre croissant, de plus en plus mal entretenues et où les difficultés s'accumulent de ce fait (la dégradation du bâti entraîne souvent tout à la fois une augmentation des charges courantes - exemple : fuites d'eau nombreuses dues à des canalisations vétustes - mais aussi le départ des ménages les plus solvables qui supportent mal la situation). Un cercle vicieux

s'instaure entraînant dégradation physique et sociale.

**Voilà pourquoi nous demandons que soit instaurée rapidement - comme cela est le cas dans de nombreux autres pays - l'obligation de constituer progressivement des fonds de réserve pour gros travaux et qu'une fiscalité avantageuse et de garde-fous adaptés accompagnent cette obligation.**

**7- Il faut adapter la loi de 1965 aux exigences d'économies d'énergie**

Actuellement, en copropriété, les fenêtres sont dans 90 % des cas des PARTIES PRIVATIVES.

En conséquence, il est quasi impossible de faire voter des travaux de changement de toutes les fenêtres (pour poser des fenêtres double vitrage) et d'obtenir ainsi, en cas de chauffage collectif, des économies collectives (naturellement il existe des exemples de changement systématique, mais cela se fait toujours avec beaucoup de difficulté et reste très marginal).

Dès lors, certains changent leurs fenêtres «*privatives*» (bien sûr avec l'autorisation de l'assemblée générale) au gré de leurs possibilités et besoins, les autres ne pouvant ou ne voulant pas (cas des bailleurs) engager des investissements sans contrepartie.

Or, comme il n'y a pas changement COMPLET de toutes les fenêtres, le chauffage ne peut être régulé ni adapté en conséquence. Il faut donc continuer à chauffer l'immeuble en fonction des logements qui ne disposent pas de double vitrage. Dans ces conditions, la pose des doubles vitrages apporte essentiellement du confort (thermique) supplémentaire mais très peu d'économies, ce qui est totalement paradoxal, anti-économique et anti-écologique bien que cela coûte cher à l'Etat (crédit d'impôt).

À titre de comparaison, en Allemagne, les fenêtres sont considérées par la loi comme des parties communes à usage privatif, ce qui permet des opérations généralisées sur les fenêtres, gage d'efficacité énergétique.

Si l'on veut pouvoir engager des opérations d'économies «*intelligentes*» et efficaces en France, une piste actuellement étudiée par le Conseil d'Administration de l'ARC serait donc simplement d'introduire dans la loi une disposition d'ordre public,

dérogatoire aux règlements de copropriété et prévoyant que - lorsqu'il y a chauffage collectif - les fenêtres sont réputées parties communes à usage privatif (le changement des carreaux restant à la charge des copropriétaires concernés).

Cette disposition (non contraignante) permettrait de voter en assemblée générale des programmes complets de changement des fenêtres, pour poser des fenêtres isolantes, donc d'obtenir enfin des économies pour TOUS.

Naturellement la loi devra prévoir que ceux qui ont déjà fait poser des fenêtres isolantes n'auront pas à participer financièrement à la pose des nouvelles fenêtres.

On le voit : une simple mesure de bon sens ne coûtant RIEN à personne pourrait enfin rendre pouvoir rendre efficace et réellement économique la pose de doubles vitrages dans les copropriétés avec chauffage collectif et justifier les crédits d'impôt...

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### *sauriez-vous répondre ?*



Voici quelques questions concernant l'assemblée générale. Sauriez-vous y répondre ?

Sinon, il ne vous reste plus qu'à lire notre dernier guide : «*Copropriété : tout sur l'assemblée générale*» (Editions VUIBERT, 349 pages - 18 € plus 3,90 € de frais de port).

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Le syndic ne convoque pas l'assemblée générale. Que peut-on faire ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le conseil syndical doit-il être associé à l'élaboration de l'ordre du jour ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le syndic dit qu'il n'a pas à consulter le conseil syndical pour élaborer le budget prévisionnel. Est-ce exact ?</li> <li><input type="checkbox"/> Comment faire si un syndic dit qu'il n'a pas mis à l'ordre du jour une question, parce qu'il ne l'a pas reçue à temps (par exemple le contrat d'un concurrent) ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le syndic a convoqué un huissier à l'assemblée générale pour noter les interventions. En a-t-il le droit ? Comment réagir ?</li> <li><input type="checkbox"/> Si l'on donne un mandat avec des consignes précises de vote à une personne (par exemple : «<i>je suis d'accord pour renouveler le mandat du syndic</i>»), celle-ci est-elle obligée de suivre ces consignes ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le syndic dit qu'il n'est pas possible de modifier une résolution en cours d'assemblée générale. A-t-il raison ?</li> <li><input type="checkbox"/> L'assemblée générale refuse de voter les comptes ; le syndic dit qu'il ne pourra plus engager de procédures judiciaires à l'encontre des débiteurs. Est-ce vrai ?</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Un règlement de copropriété peut-il être différent de la loi en ce qui concerne l'organisation, la tenue et les pouvoirs de l'assemblée générale ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le syndic fait voter des travaux importants en remettant les devis en assemblée générale, expliquant qu'il n'a pas eu le temps de le faire plus tôt. En a-t-il le droit ? Que va-t-il se passer ?</li> <li><input type="checkbox"/> Dans une assemblée générale qui réunit 600/1 000 une décision concernant des travaux d'amélioration est prise à la majorité des présents et représentés. Que faire ?</li> <li><input type="checkbox"/> Alors qu'un président a été élu, c'est le syndic (secrétaire) qui anime l'assemblée générale. Est-ce normal ? Quel est le risque ? Comment agir ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le syndic fait voter une résolution avec une mauvaise majorité. Quelle est la conséquence ? Que faire ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le syndic a oublié d'inscrire une question à l'ordre du jour et fait néanmoins voter sur cette question. Quelles sont les conséquences ? Que faire ?</li> <li><input type="checkbox"/> Un syndic a inclus dans une même question plusieurs sujets différents. Comment réagir ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le syndic fait voter le budget et dans le même temps le réajustement de</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>la réserve permanente de trésorerie. Est-ce normal ?</li> <li><input type="checkbox"/> Voter sur le quitus est-il obligatoire ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le syndic a mis la question du quitus à l'ordre du jour et dit que le refus du quitus signifie «<i>révocation</i>» et qu'il démissionnera immédiatement. A-t-il raison ? Comment réagir ?</li> <li><input type="checkbox"/> Le syndic - seul candidat - explique que s'il n'est pas élu, il n'y a qu'une seule solution : la mise sous administration judiciaire. A-t-il raison ? Que faire ?</li> <li><input type="checkbox"/> Après l'assemblée générale, si un copropriétaire veut un exemplaire de la feuille de présence avec les adresses, peut-il l'obtenir ?</li> <li><input type="checkbox"/> Vous n'avez pas été convoqué à l'assemblée générale. Que se passe-t-il ?</li> <li><input type="checkbox"/> De nombreuses erreurs ont été commises en assemblée générale. Comment faire pour éviter les conséquences de celles-ci ?</li> <li><input type="checkbox"/> Vous contestez une décision d'assemblée qui est illégale et adressez une lettre RAR au syndic pour le lui faire savoir. Est-ce suffisant ?</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# PROVOQUER ET CONVOQUER SOI-MÊME UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : pourquoi, comment ?

**V**oici deux situations parmi des dizaines et des dizaines qui nous sont en permanence soumises.

- Il y a quelques semaines, un conseil syndical affolé nous interpelle : *«Notre syndic a reconduit le contrat avec OTIS alors que l'assemblée générale avait décidé sa résiliation ; il n'en fait qu'à sa tête. Comment faire ?»*.
- Le lendemain, c'est un autre conseil syndical qui nous rappelle : *«Un copropriétaire a commencé des travaux sur les parties communes ; le syndic refuse d'intervenir. Comment faire ?»*.

Comment faire ? Tout simplement utiliser l'article 8 du décret du 17 mars 1967 que nous allons étudier, pour demander PUIS convoquer soi-même (lorsque l'on représente la majorité du Conseil syndical) une assemblée générale qui va pouvoir régler le problème (soit en révoquant le syndic pour faute ; soit en votant une résolution qui s'imposera à lui).

**Avant cela, précisons que ce problème comme bien d'autres, est analysé à fond dans notre nouveau guide : «Copropriété : tout sur l'assemblée générale» (Éditions VUIBERT, 352 pages, 2007).**

## I - L'ARTICLE 8 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967

Citons d'abord cet article important :

*«La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoient un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.*

*Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.*

*Dans les mêmes cas s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les mem-*

*bres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.*

*Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic».*

On le constate, le dispositif prévu est simple :

- si vous représentez un conseil syndical, vous devez faire une double demande puis, si rien ne se passe du côté de votre syndic, vous allez pouvoir valablement convoquer l'assemblée générale ;
- si vous êtes simple copropriétaire, vous pourrez réunir la signature des copropriétaires représentant, avec vous, 25 % des millièmes puis, si le syndic ne répond pas, saisir le juge.

Nous allons ci-dessous ne parler que du premier cas et expliquer

comment le conseil syndical doit s'y prendre concrètement.

## II - UNE DOUBLE LETTRE

L'article 8 du décret du 17 mars 1967 a donc instauré un mécanisme permettant au conseil syndical et à son président d'exiger du syndic la convocation d'une assemblée et, en cas de carence du syndic, de procéder à la convocation.

L'article 8 instaure en la matière un processus en deux étapes :

- L'alinéa 1 de l'article 8 vise la demande de convocation de l'assemblée adressée au syndic par le conseil syndical avec le détail de l'ordre du jour souhaité.
- L'alinéa 2 de l'article 8 vise une mise en demeure faite par le président du conseil syndical d'avoir à convoquer.

### 1. La demande de convocation

L'alinéa 1 de l'article 8 dispose que *«la convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un (...)*».

La demande de convocation devra être adressée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (c'est une notification), avec indication précise des questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale est demandée.

Hélas, on notera que le texte ne prévoit aucun délai alloué au syndic pour procéder à la convocation. De trop rares rédacteurs de règlement de copropriété ont pris la précaution d'inclure une clause du type : *«Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne sera pas éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette demande»*.

Quoi qu'il en soit, en cas de résistance du syndic, l'alinéa 2 de l'article 8 du décret permet de contourner cet obstacle.

## **2. La mise en demeure et la convocation effective par le président du conseil syndical**

L'alinéa 2 de l'article 8 du décret dispose que *«dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours»*. Cette mise en demeure, qui suit donc la première demande, est une lettre qui doit également être adressée en RAR avec simplement la mention *«mise en demeure»*, précisée dans le texte.

Il est d'ailleurs regrettable que le texte de l'article 8 du décret n'ait pas fixé de délai entre l'envoi de la demande initiale de convocation à l'initiative du conseil syndical et la mise en demeure de convoquer par le président, alors qu'il a fixé un délai de huit jours entre la réception de la mise en demeure de convoquer et l'exercice de la faculté de convoquer.

Certains estiment d'ailleurs - et nous avec eux - que la notification

de la demande de convocation et celle de la mise en demeure peuvent être effectuées simultanément (*«La Copropriété»* de François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, point 784, édition DALLOZ). Voyons, concrètement, comment vous pouvez procéder.

### **Conseil syndical : comment procéder concrètement pour obtenir une convocation d'assemblée générale ?**

Nous allons vous indiquer concrètement la marche à suivre, en donnant deux méthodes : la méthode classique et la méthode rapide, en cas d'urgence.

#### **Première méthode :**

- a) Adressez au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception une demande de convocation à une assemblée en précisant l'ordre du jour et en visant l'article 8 du décret, premier alinéa.

*«Monsieur,*

*Sur la base de l'article 8, paragraphe 1 du décret du 17 mars 1967, la majorité des membres du conseil syndical dont les signatures suivent, vous demande de convoquer une assemblée sur l'ordre du jour suivant : (...)*

- b) À défaut de réponse du syndic au bout de quelques jours (par exemple : une semaine), adressez-lui une mise en demeure signée par le président du conseil syndical.

*«Monsieur,*

*Sans réponse à la demande du conseil syndical formulée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du..., et en tant que président du conseil syndical je me permets de vous mettre en demeure sur la base de l'article 8, paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, de convoquer une assemblée générale sur l'ordre du jour suivant : (...)*  
*Sans réponse de votre part sous*

*huit jours, je convoquerai moi-même valablement l'assemblée générale».*

#### **Seconde méthode :**

En cas d'urgence, vous pouvez procéder à l'envoi parallèle le même jour de la lettre du conseil syndical et de la mise en demeure du président.

Dans ce cas, la lettre du président sera différente.

*«Monsieur,*

*Parallèlement à la demande de convocation adressée par le conseil syndical ce jour et vu l'urgence, je me permets de vous mettre en demeure, sur la base des dispositions de l'article 8, paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, de convoquer une assemblée sur l'ordre du jour suivant : (...)*

*Sans réponse de votre part sous huit jours je convoquerai moi-même valablement l'assemblée générale».*

Comme vous le voyez, tout ceci est très simple.

## **III - POUR LA CONVOCATION UTILISEZ AU MAXIMUM L'ÉMARGEMENT**

Si le syndic ne s'est pas exécuté, il vous faudra donc convoquer vous-même l'assemblée générale (voir le guide : *«Copropriété : tout sur l'assemblée générale»* pour ne pas commettre d'erreur).

Pour éviter les frais de convocation des copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception, rappelez-vous qu'il est possible de convoquer ceux qui habitent l'immeuble en utilisant la méthode de l'émargement : vous leur remettez la convocation et les pièces annexes CONTRE une simple signature avec la date.

Cette remise contre émargement doit être faite - depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007 - au moins vingt et un jours pleins avant l'assemblée (vérifiez néanmoins que votre règlement de copropriété n'a pas prévu un délai plus long...).

**IV - PROBLÈME ET  
CONSEILS : suite au  
mutisme du syndic le  
conseil syndical convoque  
une assemblée générale  
mais le syndic en convoque  
une autre à une autre date.  
Que faire ?**

Il peut arriver la situation suivante : le président du conseil syndical a, sur la base de l'article 8 du décret du 17 mars 1967, mis en demeure le syndic de convoquer une assemblée générale. Celui-ci n'ayant pas donné suite à cette mise en demeure dans les huit jours, le président du conseil syndical convoque alors l'assemblée, comme le prévoit le décret.

Voyant que le conseil syndical a engagé un processus qui, la plupart du temps, va sans doute aboutir à sa révocation, le syndic convoque alors à son tour, mais à une autre date, une assemblée générale pour essayer de créer la confusion et surtout pour empêcher les copropriétaires de se rendre à la première assemblée générale convoquée.

Il convient dans cette situation de savoir comment agir. Pour cela il faut se reporter à l'ordre du jour.

Le point essentiel à clarifier est, en effet, le suivant : est-ce que le syndic convoque sur le même ordre du jour que celui du conseil syndical ?

Autrement dit : a-t-il bien repris les questions qui lui avaient été posées par le conseil syndical et en particulier, le plus souvent, deux questions :

- «Révocation du syndic en place ;
- Élection d'un nouveau syndic : candidature de X selon contrat joint ».

**a) L'ordre du jour est identique**

Si le syndic a convoqué sur le même ordre du jour que le conseil syndical, nous conseillons au conseil syndical :

- a) d'informer les copropriétaires qu'il vaut mieux se rendre à l'assemblée générale convoquée par le syndic ;
- b) de leur expliquer que cela évitera des difficultés.

En effet, si l'assemblée générale convoquée par le conseil syndical a lieu et que le conseil syndical ne tient pas compte de celle convoquée par le syndic, celui-ci pourra toujours prétendre qu'il avait accepté de convoquer une assemblée générale et que le conseil syndical a donc convoqué illégalement son assemblée.

Bien sûr chacun saura bien que c'est inexact, mais il vaut mieux éviter les polémiques et risques de contestations.

**Un conseil important** : à cette assemblée générale, ne laissez pas le secrétariat au syndic et ne lui laissez en main ni la feuille de présence ni les pouvoirs.

**b) L'ordre du jour est différent**

Si l'ordre du jour du syndic est différent de celui du conseil syndical, il n'y a aucune raison de se rendre à l'assemblée générale convoquée par le syndic. Celui-ci n'ayant pas respecté les dispositions de l'article 8 (convocation sur l'ordre du jour du conseil syndical), l'assemblée générale du conseil syndical sera seule valable. Faites-le savoir aux autres copropriétaires et tenez votre réunion.

Si le syndic a convoqué sa réunion à une date située avant celle du conseil syndical, rendez-vous à sa réunion en observateur et indiquez aux copropriétaires éventuellement présents pourquoi la réunion demandée par le conseil syndical et convoquée par lui se réunira valablement et pourquoi la réunion convoquée par le syndic n'est pas valable (ordre du jour non conforme à celui demandé).

D'autres questions ? N'hésitez pas à venir nous voir ou à lire le nouveau guide de l'ARC : «*Copropriété : tout sur l'assemblée générale*».

## LA «COPROPRIÉTÉ EN EUROPE» : déjà une étude disponible

Oui, suite à notre décision d'organiser un Colloque au Sénat ouvert à tous le 21 septembre 2007 (voir page 27) sur la «*Copropriété en Europe*», les services juridiques du Sénat ont engagé une première étude concernant six pays : Allemagne, Angleterre, Italie, Pays-Bas, Espagne, Belgique.

Cette étude est disponible sur notre site Internet.

Elle permet déjà d'entrevoir des pistes intéressantes d'amélioration de notre législation (nous vous laissons la surprise) dont nous discuterons lors de notre Colloque.

En attendant le Colloque, vous pouvez découvrir ce document sur notre site Internet à l'adresse suivante : **<http://www.unarc.asso.fr/site/europe/0607/Doc.htm>**

## QUITUS : des précisions bien utiles et la confirmation de notre position

**V**ous avez naturellement remarqué combien les syndics s'«*accrochent à leur quitus*» et font tout pour échapper au «*refus du quitus*», consigne de prudence lancée par l'ARC depuis plusieurs années et qui commence à prendre racine.

À tel point que les fédérations de syndics font régulièrement appel à des sommités juridiques pour tenter de contrer l'ARC.

Dernière tentative : celle de la CNAB qui a ouvert à Maître LEBATTEUX les colonnes de son bulletin du mois de mars 2007 pour convaincre les copropriétaires de voter le quitus.

Ceux que ces problèmes intéressent pourront lire un article et un dossier déjà mis en ligne sur notre site Internet, le premier intitulé : «*Quitus : quand Maître LEBATTEUX apporte de l'eau au moulin de l'ARC*» (abus numéro 988), le deuxième intitulé : «*Retour sur le QUITUS. Extraits de l'article de Maître LEBATTEUX et réponse de l'ARC*» (dossier du mois de mai 2007)

Nous allons ici nous contenter de reproduire quelques propos de Maître LEBATTEUX qui vous permettront de répondre à des objections souvent formulées par les syndics et d'avancer vous-même quelques arguments.

### **I - Des syndics disent que «poser la question du quitus est obligatoire». Maître LEBATTEUX répond avec l'ARC : «c'est inexact».**

Lorsque nos adhérents disent à leur syndic : «*Si vous ne voulez pas que nous refusions le quitus, ne nous posez pas la question*», ils s'entendent souvent répondre ceci : «*Délibérer sur le quitus est obligatoire*».

Or, ceci est inexact, comme le rappelle sans équivoque Maître LEBATTEUX :

«*Selon le dictionnaire de l'Académie française, éditions de 1798, le quitus est un terme de finances et de chambre des comptes : «Arrêté définitif d'un compte par lequel, après la correction, le comptable est déclaré quitte.*

*Cependant, dit Maître LEBATTEUX) non seulement le quitus est inconnu de la loi sur la copropriété, mais il est tout autant inconnu du Code civil».*

On ne peut pas être plus clair.

### **II - Des syndics disent que «le refus de quitus» équivaut à une révocation et justifie de leur part une démission immédiate : Maître LEBATTEUX répond : «c'est inexact».**

Là encore, pour faire pression sur les copropriétaires des syndics font croire que le refus du quitus vaut révocation («*En conséquence, vous n'avez plus de syndic et je vais vous faire mettre sous administration judiciaire*». Ouille !).

«*Si l'assemblée générale refuse le quitus, elle manifeste sa position selon laquelle le syndic ne s'est pas acquitté correctement de son mandat. Dès lors ne peut-on pas considérer que le refus du quitus pourrait mettre fin aussitôt au mandat du syndic ?*

«*La réponse doit être négative. Il convient en effet de rappeler qu'aux termes des dispositions portant sta-*

*tut de la copropriété, le mandat du syndic ne prend fin que par la révocation, l'empêchement ou le décès, ou plus fréquemment par l'arrivée du terme du mandat.*

«*Dès lors, quand bien même le refus du quitus peut constituer un vote de défiance à l'égard du syndic, ce vote ne vaut pas pour autant motion de censure faisant tomber ipso facto la tête du syndic*».

### **III - Les syndics réclament leur quitus sans jamais adresser aux copropriétaires (sauf exception, comme toujours) de «rapport moral écrit». Maître LEBATTEUX précise que, dans ces conditions, il convient de ne pas accorder le quitus.**

L'apport principal de Maître LEBATTEUX au débat sur le quitus est celui-ci : s'il n'y a pas de «*rapport moral écrit*» de la part du syndic, il est IMPOSSIBLE de voter le quitus.

N'hésitez surtout pas à photocopier

le passage qui suit et à le remettre à votre syndic, en lui rappelant bien que Maître LEBATTEUX a écrit son texte à la demande d'une fédération de syndics...

**«Reste une dernière question à évoquer : quelle forme doit prendre l'information due par le syndic aux copropriétaires ? Comment s'assurer de la parfaite transparence de cette information ?**

Lorsqu'un dirigeant de société ou d'association rend compte à son assemblée générale et demande son quitus, il joint son rapport moral à

la convocation de l'assemblée.

**Pour quelle raison le syndic n'en fait-il pas autant ? Certes, d'une façon ou d'une autre il justifiera verbalement de sa gestion au cours de l'exercice écoulé. Ce qui implique que préalablement à l'assemblée, il ait préparé son rapport moral et financier. Dès lors, ce ne serait sans doute pas un travail trop important que de joindre ce rapport en la forme écrite à la convocation à l'assemblée générale.**

Il ne s'agit pas d'obliger le syndic à joindre dans tous les cas ce rapport

moral et financier à la convocation à l'assemblée générale. **Simple-ment le syndic aura le choix : soit il de-mande le quitus de sa gestion et il joint alors son rapport à la convo-cation, soit il renonce à demander quitus.**

Insistons bien : ce n'est pas NOUS qui le disons, mais Maître LEBATTEUX.

Voilà. Encore une fois si vous voulez aller plus loin, il vous suffit de consulter le dossier du mois de mai 2007 du site Internet de l'ARC.

## SAVOIR PILOTER UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVEC L'ARC



Notre petit dernier («Copropriété : tout sur l'assemblée générale») semble promis à un brillant avenir si l'on en juge par les mels déjà reçus.

- 1- «Sans exagérer, voilà trois fois que je présidais une assemblée générale en vrai «muet». J'ai acheté votre guide pour mieux comprendre. C'est un peu comme si j'avais appris à piloter une voiture. J'ai même réussi à faire déplacer deux ques-tions».
- 2- «Parfois trop complet, votre dernier guide, mais vraiment très utile. Bravo pour le chapitre : «Conduite et inconduite de réunion». Ça fait quand même un peu frémir».
- 3- «Mon seul problème : comment faire pour que mon syndic et mon président de conseil syndical lisent aussi ce guide ?».
- 4- «Je n'avais pas bien compris OÙ ça «coïn-çait», maintenant je sais».
- 5- «J'attends avec impatience la prochaine

assemblée générale pour mettre en prati-que vos conseils».

- 6- «Je suis complètement abasourdi. Je suis gestionnaire de copropriété et je viens seulement de me rendre compte de ce qu'était une assemblée générale».
- 7- «Syndic bénévole, je m'aperçois que j'étais loin de la règle. Je vais essayer de m'en rapprocher».

Si vous n'avez pas encore lu ce guide, il y a deux raisons :

- soit vous étiez parti à l'étranger ;
- soit vous attendez la traduction anglaise.

Si c'est simplement une folle étourderie de votre part, réparer cette erreur est facile.

Consultez **le sommaire de ce guide** sur notre site Internet et - si vous êtes patient - com-mandez-le (sinon, si vous êtes impatient, al-lez le chercher dans la première grande li-brairie venue).

# PEINTURE AU PLOMB ET IMMEUBLES ANTÉRIEURS



**AU 1<sup>er</sup> JANVIER 1949 :**  
*attention aux prix et aux coups de force*

**C**omme nous l'avons déjà dit (mais on ne se lasse pas de le répéter) ; certains syndics et diagnostiqueurs ont fait ce que les alchimistes n'avaient pas réussi à faire : transformer le plomb en or.

Oui, le plomb de nos immeubles (plus précisément celui contenu dans les peintures des parties communes) se transforme en diagnostic coûteux pour nous. Si vous voulez vous épargner 500 ou 600 €, lisez ce qui suit.

## **I - DES CREP AU MOIS D'AOÛT**

Les crêpes, ce n'est pas seulement à la chandeleur, en copropriété. Quand crêpe = CREP (Constat des Risques d'Exposition au Plomb), c'est au mois d'août que cela se passe, car le 8 août 2008, tous les immeubles d'avant 1949 devront avoir fait procéder à un CREP.

## **II - DES SYNDICS QUI ONT SOI-DISANT «NÉGOCIÉ» LES PRIX**

C'est pourquoi depuis quelques mois fleurit ce genre de littérature : *«Soucieux d'éviter tout blocage concernant la réalisation de ce diagnostic, nous pensons nécessaire de la programmer dans les meilleurs délais.*

*Après consultation de plusieurs entreprises spécialisées, la proposition de la société DEP nous a paru la mieux disante.*

*Nous pensons faire réaliser ce contrôle à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2007, et ne manquerons pas de vous tenir informés des résultats dans le courant de l'année»* (en l'occurrence il s'agit d'un syndic parisien IMMO-BALZAC, mais, malheureusement ce discours se retrouve chez de nombreux syndics).

Or (voir plus bas) en étudiant le

problème et en négociant vraiment, on s'aperçoit que les prix soi-disant «négociés» par les syndics peuvent être deux à trois fois plus élevés que des prix normaux.

## **III - DES SYNDICS QUI SE PASSENT DE L'AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

**Deuxième particularité :** nos syndics sont si contents d'eux et si sûrs que les copropriétaires ne broncheront pas qu'ils se contentent «d'informer» le conseil syndical de leur décision de faire procéder à des CREP sans passer par l'autorisation - pourtant obligatoire - de l'assemblée générale pour cela.

Bien sûr cette manière de procéder est parfaitement illégale et l'assemblée générale pourra refuser toute facture de CREP dont la commande n'aurait pas été votée par l'assemblée générale.

## **IV - LA VÉRITÉ SUR LES PRIX**

Le CREP est un diagnostic normalisé, ce qui veut dire que tous les diagnostiqueurs font le même CREP et donc qu'il n'y a pas de justification à des différences de prix importantes entre diagnostiqueurs.

Or, nous avons constaté que les fameux «prix négociés» par les syn-

dics pouvaient être de l'ordre de deux à trois fois les prix négociés par l'ARC pour ses adhérents collectifs. Cherchez l'erreur.

Méfiance donc.

## **V - QUE FAIRE SI VOTRE SYNDIC VOUS PRÉSENTE UNE FACTURE POUR UN CREP NON VOTÉ EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?**

Première chose à faire : nous demander (si vous êtes adhérent collectif) quels sont les prix négociés par l'ARC.

Si les prix de votre syndic sont sensiblement plus chers, lui annoncer que vous appellerez l'assemblée générale à refuser la différence de prix (dans un cas récent, cela a atteint 670 €...) et, en conséquence, l'inciter à réduire lui-même la facture avant l'assemblée générale (à moins qu'il n'adore prendre des coups sur la tête) .

## **VI - QUE FAIRE SI VOTRE SYNDIC NE VOUS A PAS ENCORE FAIT LE «COUP DU CREP» ?**

**C'est simple :** si vous êtes adhérent collectif, il suffit de nous demander les prix négociés et de mettre la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.



# UN DOSSIER SUR LES COPROPRIÉTÉS NOUVELLES

**V**ous venez d'acheter ou allez acheter dans une copropriété nouvelle ou connaissez quelqu'un qui est dans cette situation.

Nous vous signalons que nous venons de réali-

ser un dossier complet sur notre site Internet (zone adhérents) intitulé : «*Copropriété nouvelle comment éviter le pire*», dont voici le sommaire :

## **I - La situation générale des mises en copropriété : plusieurs cas de figure :**

- A- La VEFA ou Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
- B- La mise en copropriété des immeubles existants
- C- Vente d'immeuble à réhabiliter

## **II - VEFA et vente d'immeubles existants : des problèmes identiques et spécifiques :**

- 1- VEFA
- 2- Vente d'immeubles existants

## **III - Attention : une copropriété NEUVE peut souvent cacher une A.S.L. (ou éventuellement une Union de syndicats)**

- 1- Pourquoi les promoteurs utilisent-ils la structure de l'ASL ou celle de l'Union de syndicats ?
- 2- L'ASL : opacité, complexité et surcoût de charges
- 3- Les précautions

## **IV - Les mauvaises surprises que l'on découvre dans le règlement de copropriété.**

## **V - Les cadeaux que se font à eux-mêmes ou à des «associés» les promoteurs ou les vendeurs**

## **VI - Les contrats de longue durée signés par le promoteur**

## **VII - Pourquoi est-il si difficile d'intervenir en cas de malfaçons ou non-finitions quand on entre dans une copropriété, et que faire dans ces cas ?**

## **VIII - Les problèmes des non-façons (ouvrages non réalisés)**

## **IX - Les charges que le promoteur transfère souvent à la copropriété**

## **X - Attention : des syndicats de plus en plus in-dé-ra-ci-nables !**

- 1- Le syndic de promotion «*traditionnel*»
- 2- Le syndic de promotion devient désormais aussi «*gérant de promotion*».
- 3- Un syndic de promotion pour trois ans

## **XI - Comment échapper au syndic de promotion ?**

- 1- Rechercher le plus tôt possible un autre syndic et adresser son contrat au syndic provisoire
- 2- Empêcher le syndic provisoire d'utiliser ses «*mandats de gestion permanents*»

## **XII - Le cas du promoteur-syndic**

## **XIII - Le syndic appelle des charges auprès des copropriétaires avant la première assemblée générale : qu'a-t-il le droit de faire ?**

## **XIV - Ne pas attendre sans rien faire la convocation à la première assemblée générale**

## **XV - Contrôle des comptes préalable à la première assemblée générale**

## **XVI - Le premier budget : comment éviter le pire ?**

## **XVII - Ne pas forcément approuver les comptes et, surtout, ne pas donner quitus**

- 1- Les comptes.
- 2- Le quitus

## **XVIII - Le syndic et le problème de la collecte des premières archives**

## **XIX - Rappel des droits des copropriétaires concernant les malfaçons ou non-façons sur les parties privatives**

- 1- Qui est qui ?
- 2- Réception des travaux et livraison des lots et des parties communes : ne pas confondre
- 3- Quelles sont les différentes garanties légales et conventionnelles
- 4- Quand, sur quoi et comment faire jouer les garanties et assurances ?
- 5- Que devez-vous faire en cas de désordre ?
- 6- Les documents indispensables
- 7- Comment faire une déclaration de sinistre à l'assureur dommages-ouvrage ?

Ce dossier est donc disponible sur sur la «zone adhérents» du site Internet de l'ARC, rubrique : «*Comment faire, comment ça marche*» sous rubrique : «*Copropriétés nouvelles*».

# APPLICATION DU NOUVEAU PLAN COMPTABLE : êtes-vous au point ?



Nous nous excusons de revenir sur le sujet, mais êtes-vous vraiment au point en ce qui concerne la mise en place (1<sup>er</sup> janvier 2007) du plan comptable, que vous soyez syndic bénévole ou conseiller syndical ?

## Rappelons :

### 1- Si vous êtes syndic bénévole :

vous devez avoir adopté tout ou partie des nouvelles règles comptables, ceci depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Si ce n'est pas encore fait, il est encore temps de vous y mettre.

Nous avons mis en place différents outils ou services pour vous aider, qui font que vous n'avez aucune excuse :

- un programme comptable sous EXCEL ;
- un logiciel comptable complet ;
- un service d'établissement des documents comptables normalisés (jusqu'à 20 lots) ;
- enfin, un service de tenue

complète de votre comptabilité par un expert-comptable.

Renseignez-vous auprès d'Emile HAGÉGE (01.40.30.42.82 ou : [emile.hagege@copropriete-services.com](mailto:emile.hagege@copropriete-services.com)).

### 2- Si vous êtes conseiller syndical, vous devez absolument :

- a) avoir lu le guide : «*Copropriété : la comptabilité pour tous*» ;
- b) avoir demandé à votre syndic
  - pour examen - un tirage du grand livre pour voir comment cela se passe et si votre syndic respecte bien les nouvelles dispositions ;
- c) surtout, avoir demandé à vo-

tre syndic :

- le détail des comptes d'attente (souvent beaucoup d'argent qui dort au profit du syndic) ;
- la façon dont le syndic compte apurer ces comptes au bénéfice des copropriétaires.

Si vous ne savez pas comment faire cette opération de «*nettoyage*» financier très bénéfique pour la copropriété, relisez les articles de notre bulletin n° 75 (janvier 2007) intitulés :

- «*Nouvelle comptabilité : que faire en 2007 si vous êtes conseiller syndical ?*».

et

- «*Un exemple de nettoyage des comptes d'attente*».

## LES NOUVEAUX DOSSIERS SUR LE SITE INTERNET



Ce trimestre, divers dossiers ont été mis en ligne sur la «*zone adhérents*» (demandez le mot de passe si vous êtes adhérent collectif), en particulier :

- Le fonctionnement des SCI en copropriété.
- La naissance des nouvelles copropriétés : comment éviter le pire.
- La réforme de la saisie immobilière.

Mais vous pouvez aussi lire les très nombreux articles ou dossiers disponibles sur la «*zone accessible à tous*».

Enfin, nous vous signalons une nouvelle rubrique intitulée : «*Que dire ? Que faire ?*».

Pour faciliter les recherches par date sur notre site, nous avons inséré un mode d'emploi. Il suffit de cliquer - en page d'accueil - sur «*mode d'emploi du moteur de recherche*».

# 1<sup>er</sup> JUILLET 2007 : *il y a certificateur et certification ; l'ARC, SGS et le CATED*



## **I - LA CERTIFICATION DES DIAGNOSTIQUEURS, OBLIGATOIRE À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2007**

Rappelons que, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007, tous les diagnostics immobiliers (termes, plomb, amiante, gaz, électricité, performance énergétique) devront être réalisés par des techniciens «*certifiés*», que ces diagnostics soient pratiqués à l'occasion d'une vente d'un lot, d'une location, mais aussi lorsqu'ils concerneront les parties communes des copropriétés (peintures au plomb). Le dispositif choisi est ce que l'on appelle la «*certification de personne*».

Avant de voir ce qu'il faut penser des organismes certificateurs, nous allons rappeler en quelques mots ce qu'est la certification de personnes.

## **II - QU'EST-CE QUE LA «CERTIFICATION DE PERSONNE» ?**

Il y a plusieurs sortes de «certifications» : la certification des produits, des procédures, des services et des personnes.

La certification des personnes est un système qu'on peut décrire ainsi :

- 1) Il existe des organismes «*certificateurs*» qui sont agréés (on dit : «*accrédités*») et contrôlés en permanence par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) ; leur rôle est de «*certifier*» donc de définir puis de garantir la qualité ou plus exactement, la compétence des personnes. Ces organismes sont, naturellement, obligés de respecter de nombreuses obligations ; ces obligations font l'objet de diverses normes.

- 2) Ces organismes bâtissent - en partenariat avec les pouvoirs publics, les professionnels, les experts, mais aussi les organisations d'usagers (dont l'ARC) - des dispositifs de certification qui reposent :

- a- sur un «*référentiel*» ou un cahier des charges qui détermine toutes les obligations que les «*certifiés*» devront satisfaire (compétences et conditions d'exercice de leur métier) ;
- b- sur des examens de compétence (on dit «*audits*») initiaux et périodiques ; ces examens sont de deux types :
  - théoriques ;
  - pratiques ;
- c- sur un contrôle permanent exercé par un «*comité de certification*» qui va :
  - d'une part s'assurer que les examens de compétence sont adaptés et d'un niveau garantissant la qualité ;
  - d'autre part vérifier qu'ils sont passés dans des conditions elles-mêmes «*garanties*» ;
  - enfin contrôler que l'organisme certificateur n'est ni laxiste ni arbitraire.

Ce comité - et c'est là l'intérêt du dispositif - est composé paritaire-ment de représentants des ministères, d'experts indépendants, de représentants des usagers (ou des copropriétaires) et de représentants des professionnels concernés.

- 3) L'organisme certificateur va alors «*certifier*» des personnes,

puis contrôler que ces «*certifiés*» assurent le mieux possible leur métier et intervenir si besoin en cas de problème (y compris en sanctionnant les défaillances, ce qui peut aller jusqu'au retrait de la certification).

Naturellement, ce rôle de «*gendarme*» est essentiel et le «*comité de certification*» doit veiller à ce qu'il soit toujours assuré avec rigueur.

A priori, ce système complexe devrait donner entière satisfaction. Dans la réalité, ce n'est pas toujours aussi simple, néanmoins pour différentes raisons :

- le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) n'est pas forcément toujours aussi vigilant qu'il le faudrait ;
- les organismes certificateurs, entièrement dépendants financièrement des sommes versées par les «*certifiés*», peuvent, dans certains cas, ne pas être assez rigoureux avec leurs «*clients*» ;
- les professionnels sont souvent très actifs dans le comité de certification alors que les «*usagers*» - les organisations de consommateurs ou de propriétaires - sont trop peu présents faute de moyens, ce qui peut créer un certain déséquilibre.

## **III - L'ARC A CHOISI DEUX CERTIFICATEURS : LA SGS ET LE CATED**

L'ARC a - parmi les certificateurs possibles (il n'y en a pas beaucoup, pour le moment, trois seulement) - choisi de participer activement aux comités de certification de deux certificateurs : la SGS (Société Générale de Surveillance) et le CATED

(Centre d'Assistance Technique et de Documentation).

Ceci pour au moins trois raisons :

- SGS (société créée au XIX siècle sur le port de Rouen et spécialisée à l'origine dans le contrôle des bateaux) est un des leaders mondiaux de la certification : 45 000 salariés dans le monde ! Quarante-cinq mille...
- La SGS a, pour nous, une autre qualité que celle de la solidité et de la compétence : c'est un certificateur TOTALEMENT indépendant des professionnels et surtout indépendant des contrôleurs et des diagnostiqueurs (ce qui n'est pas le cas de tout le monde...).
- La SGS est un organisme dont nous avons déjà pu, en ce qui nous concerne apprécier la réactivité et l'efficacité (là aussi, nous ne pourrions pas en dire autant de tous les organismes certificateurs avec lesquels nous avons travaillé).
- En ce qui concerne le CATED,

qui fait partie d'un groupe où l'on trouve le CEBTP (Centre d'Etude du Bâtiment et des Travaux Publics) il y a également plusieurs années que nous travaillons avec lui et apprécions sa technicité.

#### **IV - L'ARC ET LES AUTRES CERTIFICATEURS**

Ayant pu constater dans les années passées que tous les certificateurs ne se valaient pas, nous avons donc choisi délibérément de ne pas rentrer dans d'autres comités de certification (par exemple celui d'AFAQ-AFNOR).

Nous pensons d'ailleurs que notre choix a été confirmé par la réalité, puisque le président d'un des grands syndicats professionnels de diagnostiqueurs - la FNECI - vient de démissionner du comité de certification AFAQ-AFNOR ainsi que le représentant du collège usagers en faisant valoir que les examens de compétence mis au point par l'AFAQ-AFNOR n'était pas un gage de qualité des diagnostiqueurs (voir

notre article sur notre site Internet : «AFAQ-AFNOR : un président qui démissionne en claquant la porte»).

#### **V - LES CONSEILS DE L'ARC**

Les conseils de l'ARC c'est de dire aux usagers de choisir un diagnostiqueur certifié SGS ou CATED, ceci pour deux raisons :

- a) d'abord parce que nous pensons que les certifications mises en place par la SGS et le CATED sont les plus sérieuses (ceci n'engage que nous, mais nous engage) ;
- b) ensuite parce que - l'ARC étant un rouage essentiel du dispositif de contrôle - nous serons vite alertés en cas de problème avec un certifié et pourrions donc rapidement intervenir au cas où des dérives se révéleraient.

Vous-mêmes, d'ailleurs, adhérents de l'ARC, pourriez naturellement nous signaler tout problème avec un «certifié» SGS ou CATED.

## **CONTRATS D'ARCHIVAGE : *double enquête***

Depuis deux ans, progressivement, les syndicats professionnels imposent des contrats d'archivage aux frais des copropriétés, ce qui leur permet :

- de se décharger d'une tâche essentielle ;
- de faire des gains substantiels (pas de baisse d'honoraires malgré un transfert de charges).

Ces contrats posent plusieurs problèmes, à tel point que la Direction Générale de la Répression des Fraudes du Ministère de l'Economie a accepté d'étudier de près ces contrats pour en repérer les clauses abusives ou illégales ; d'où le questionnaire ci-dessous que nous vous remercions vivement de remplir et de nous renvoyer.

- 1- Votre numéro d'adhérent (pour vous joindre en cas de complément d'information) : .....
- 2- Votre syndicat : .....
- 3- A-t-il prévu dans son contrat que la gestion des archives serait facturée en plus ? ☐ OUI ☐ NON  
(joindre si possible la page du contrat qui évoque ce point)
- 4- A-t-il fait voter en assemblée générale l'autorisation de signer un contrat d'archivage ? ☐ OUI ☐ NON  
(si vous ne savez pas, demandez-lui de vous indiquer la date de la résolution éventuelle)
- 5- Pouvez-vous nous adresser copie de ce contrat ? ☐ OUI ☐ NON

Merci de votre participation.

Bien cordialement à vous (à renvoyer à ARC - enquête Archivage - 29, rue Joseph Python 75020 PARIS)

# LA FIBRE OPTIQUE ENTRE DANS LES COPROPRIÉTÉS :

## *précautions à prendre*



### **I - LA FIBRE OPTIQUE, UN ENJEU ÉCONOMIQUE**

Chacun le sait : le développement économique de notre pays comme de tous les pays développés passe actuellement par une diffusion maximum de l'accès d'un grand nombre de personnes au très haut débit.

Ou, pour le dire autrement : il apparaît indispensable que le maximum de foyers aient accès à des infrastructures leur assurant de très hauts débits.

Or, il se confirme que la «*fibre optique*», à ce jour, est la seule technologie capable de répondre aux exigences nouvelles d'accès à de très hauts débits.

### **II - L'«OUVERTURE» DES COPROPRIÉTÉS À LA FIBRE OPTIQUE**

Pour les raisons que nous venons d'exposer il est donc de l'intérêt de tous de faire en sorte que les copropriétés puissent offrir à leurs occupants l'accès au très haut débit.

Il est de notre responsabilité à nous, Association Nationale de Copropriétaires, de faire en sorte que cet accès se fasse dans les meilleures conditions d'installation et d'exploitation. D'où la présente note de sensibilisation et d'information.

### **III - LES CONDITIONS NÉCESSAIRES**

En effet, pour favoriser le développement de l'accès au très haut débit tout en évitant les déboires que nous avons connus avec la mise en place du câble, trois conditions doi-

vent être satisfaites :

- 1- il faut tout d'abord éviter la multiplication des cheminements des câbles dans les immeubles, à la fois source de coûts de déploiement importants (investissements multiples et redondants), consommatrice d'espace, génératrice de travaux récurrents dans les parties communes et donc de gêne pour les habitants et aggravation de l'inesthétique ;
- 2- ensuite il faut que les infrastructures mises en place garantissent l'accès à la concurrence pour le client final, il faut donc éviter la constitution de monopoles locaux ;
- 3- il faut enfin prévoir la gestion simple, sécurisée et peu coûteuse des infrastructures dans les immeubles (connexion, déconnexion, maintenance, etc.) qui est assurée par l'exploitant.

### **IV - ORGANISER L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION : DES CADRES TYPES**

Pour parvenir aux objectifs définis plus haut, il faut, selon nous :

- a) qu'un seul opérateur mette en place une infrastructure unique qui sera ensuite mutualisée (entre les différents opérateurs) ;
- b) qu'un cadre contractuel et opérationnel type soit défini pour la mise à disposition de ces infrastructures à d'autres opérateurs ;
- c) que l'exploitation soit confiée à

un seul opérateur (de préférence celui qui a installé le câblage) là aussi selon un cadre contractuel type.

### **V - PROPOSITIONS DE L'ARC**

L'ARC propose donc de mettre en place :

- 1- un accord pour la mise en place d'un câble unique dans les copropriétés (avec un cahier des charges type concernant les travaux et garantissant les copropriétés) ;
- 2- un protocole ou contrat type de mise à disposition de ces infrastructures en précisant les conditions de sécurité pour la copropriété lors de mise en concurrence des opérateurs par les occupants/clients ;
- 3- un protocole contrat type d'exploitation des installations.

En somme nous proposons des documents types qui doivent permettre aux assemblées générales de pouvoir voter en toute sécurité des contrats concernant l'installation et la gestion d'un réseau de «*fibre optique*».

Ce sont ces documents types que nous sommes en train de négocier avec des opérateurs (dont Orange) et des professionnels (dont la FNAIM) et sur lesquels nous reviendrons dès que les négociations auront abouti.

En attendant, dites à vos syndicats de ne rien faire et de ne surtout pas engager la copropriété.

## LES RÉPARTITEURS SONT DE RETOUR : *précisions et enquête*

**L**es répartiteurs de chaleur devraient, en principe, être installés dans tous les logements des immeubles où il y a un chauffage collectif et des radiateurs, et où le coût du combustible par mètre carré est supérieur à 6 € pour une saison moyenne.

Ce sont des petits boîtiers installés sur les radiateurs et qui permettent de connaître approximativement les quantités de chaleur consommées par chaque radiateur :

- si les radiateurs sont souvent fermés ou sur une position basse, les chiffres cumulés de fin de saison seront faibles ;
- si les radiateurs sont toujours bouillants et toujours ouverts, les chiffres seront élevés.

Les répartiteurs permettent ainsi de «répartir» entre les copropriétaires tout ou partie des frais de combustible en fonction de la consommation de chacun.

Les répartiteurs sont donc - toujours en théorie - un moyen efficace et juste d'inciter les occupants à ne pas surchauffer les logements et donc à économiser.

Pourtant peu de logements sont équipés de répartiteurs. Ceci pour diverses raisons :

- a) les anciens boîtiers (dits «*évaporateurs*») n'étaient pas fiables ;
- b) les relevés (en fin de saison) des chiffres inscrits sur les boîtiers dans les logements ne sont pas toujours faciles ;
- c) enfin le système est vertueux mais aussi injuste parfois (un occupant d'un logement bien situé peut ne pas se chauffer du tout, utilisant les «*calories*» des voisins ; par contre les logements mal situés (exemple : situés sous une terrasse non isolée en plein nord) vont surconsommer...

Aujourd'hui une nouvelle technologie (boîtier électronique) vient remplacer l'ancienne technologie et le problème des répartiteurs rebondit.

Nous souhaiterions faire le point sur la situation actuelle des adhérents qui sont équipés de répartiteurs et nous vous demandons en conséquence de bien vouloir remplir le questionnaire suivant :

**Attention** : si vous avez l'intention de faire poser des répartiteurs électroniques, consultez-nous, car les prix des contrats (location + relevé) vont du simple au triple.

Numéro d'adhérent : ..... Age de l'immeuble (approximatif) : .....

Nombre de lots principaux : .....

Avez-vous des «*évaporateurs*» ? : ☐ OUI ☐ NON

Avez-vous des répartiteurs électroniques ? : ☐ OUI ☐ NON

Pensez-vous vous équiper de répartiteurs électroniques ? : ☐ OUI ☐ NON

Les répartiteurs sont-ils toujours utilisés ? ☐ OUI ☐ NON

Sinon pourquoi ? : .....

Êtes-vous satisfait de vos répartiteurs ? ☐ OUI ☐ NON

Sinon pourquoi ? : .....

À votre avis les répartiteurs favorisent-ils les économies ? : ☐ OUI ☐ NON

Merci de votre réponse à adresser à l'ARC par Poste, télécopie (01 40 30 12 63) ou mël (questionnaire disponible sur : <http://www.unarc.asso.fr/site/actions/actionmoi/juin07/repartiteur.htm>).

**Dès le trimestre prochain nous consacrons un article de fond à ce sujet :  
Répartiteurs, oui ou non ? À quelles conditions.**



# La lettre de COPROPRIÉTÉ-SERVICES

## **DES NOUVEAUX SERVICES DE COPROPRIÉTÉ- SERVICES TRÈS VITE RENTABILISÉS**

Depuis toujours Copropriété-Services (la coopérative de l'ARC) essaye de mettre au point des services et prestations répondant à des demandes ou problématiques que les adhérents rencontrent dans leurs fonctions de syndics bénévoles ou conseillers syndicaux.

À ce titre deux nouveaux services (liste complète des prestations à la disposition des adhérents auprès de la coopérative) ont vu «le jour» et ont déjà fait leurs preuves.

### ***1) Contrôle du contrat de travail du gardien ou de l'employé d'immeuble***

Lors des différentes consultations ou formations qui ont pu être dispensées auprès de nos adhérents, ont été constatés des erreurs et abus en matière de contrat de travail ou d'élaboration des fiches de paie. De ce fait une nouvelle prestation a été mise en place afin de vérifier l'exactitude des contrats de travail, le respect de la convention et permettant de contrôler les feuilles de paie.

**Voici un exemple d'une étude faite :** deux adhérents conseillers syndicaux demandent que soient vérifiés le contrat de travail de leur gardien d'immeuble et ses fiches de paie.

**Constat :** une série d'erreurs pour ne pas dire de fautes professionnelles ; une rémunération calculée sur des tâches qui n'ont pas lieu d'être avec des erreurs de calcul concernant les unités de valeur ; une rémunération en «yoyo» sans aucune

justification ; un contrat de travail de plus de quinze ans en partie obsolète, etc.

Mais au-delà de ces erreurs une - particulièrement redoutée et très pénalisante pour les copropriétaires - concerne le non-retrait des avantages en nature sur le salaire net après déduction des charges sociales. En effet a été tout simplement «oublié» sur les fiches de paie la déduction des avantages en nature tels que le logement, le chauffage, l'électricité, etc. augmentant de fait le salaire du gardien, supporté bien entendu par la copropriété.

**Reprenons donc le calcul :** des tâches comptabilisées inutilement et avec des erreurs plus des avantages en nature non déduits. La copropriété a ainsi payé de façon indue environ 80 € par mois soit, par an, 960 € ( $80 \times 12 = 960$  €). L'intervention de Copropriété-Services a donc permis à la copropriété de faire une économie sur une seule année de plus de 700 €, en prenant en compte le coût de l'étude : ( $80 \times 12 = 960$ ) - 200 € de prestation soit 760 €, avec en plus l'assurance d'avoir un contrat de travail désormais en conformité avec la législation.

### ***2) Étude des relevés des compteurs d'eau divisionnaires***

Plusieurs adhérents collectifs nous ont avisés des différentes difficultés qu'ils rencontraient en matière de contrôle des consommations d'eau de leur copropriété, lorsque cette dernière est équipée de compteurs d'eau divisionnaires.

En effet, la pose de compteurs d'eau divisionnaires reste un moyen efficace de responsabilisation, mais impose que les compteurs fonction-

nent correctement et que chaque compteur soit bel et bien relevé.

À ce titre Copropriété-Services se propose d'effectuer une étude permettant de contrôler l'évolution des consommations d'eau sur cinq ans et de vérifier la pertinence et la cohérence des relevés.

Cette étude indique les différents dysfonctionnements rencontrés afin d'émettre des conseils permettant de rétablir la situation.

• ***Voici un exemple de ce qui a pu être diagnostiqué sur une copropriété.***

Chaque lot disposait de quatre compteurs dont certains installés depuis 1974. Il est évident d'ores et déjà qu'un bon nombre de ces compteurs ne tournent plus du tout correctement et ne peuvent donc indiquer la réelle consommation d'eau.

Par ailleurs, plus de 15 % des compteurs n'ont pas été relevés du fait «d'absences répétées» ou (de logements) «inoccupés ou vides».

Et, enfin, 30 % des compteurs ont été relevés directement par les occupants, ce qui empêche de contrôler la véracité des relevés.

Pour parler concrètement la copropriété payait donc cher une prestation qui ne sert concrètement à rien, puisque les compteurs étaient en grande partie vétustes et les relevés restaient très approximatifs, ne reflétant pas vraiment la réalité des consommations individuelles.

Dans une telle situation, le grand perdant est le copropriétaire honnête qui ouvre sa porte pour faire relever son ou ses compteurs et dont le compteur fonctionne, puisque d'une

part il paye une quote-part de la consommation d'eau et d'autre part il paye la consommation d'eau non relevée, qui passe donc en «charges communes générales» (pour cause d'absences ou d'appartements inoccupés, vides, avec chasse d'eau fuyarde ou bien encore pour cause de compteurs dysfonctionnants).

Cette étude a donc permis d'une part de relever des anomalies importantes, permettant d'une part de repérer et traiter les anomalies et les irrégularités mais surtout de réaliser des économies pour chaque copropriétaire.

### **COPROPRIÉTÉ- SERVICES, LA COOPÉRATIVE DE L'ARC : DE NOMBREUX SERVICES NOUVEAUX**

La coopérative de l'ARC est une

«union d'économie sociale» au service des adhérents collectifs de l'ARC.

Créée en 1991 elle développe, depuis, de nombreux services en direction des syndicats bénévoles, des conseils syndicaux et des copropriétés en général.

Cette coopérative est, comme l'ARC une structure à but non lucratif, son souci - en dehors de celui, primordial, de satisfaire les besoins des adhérents de l'ARC - étant d'équilibrer ses comptes.

Etant donné les divers services mis en place par la coopérative, nous avons décidé de présenter ceux-ci de façon complète sur notre site Internet en distinguant huit rubriques.

1- Un service gratuit de référencement d'entreprises.

2- UN groupement d'achat.

3- Des audits et diagnostics.

4- Une assistance et des conseils dans les tous les domaines techniques et comptables.

5- Des services divers pour les syndicats bénévoles.

6- Des permanences spécialisées «gratuites» pour les adhérents collectifs.

7- Des documents techniques.

8- Un nouveau service Internet, Copro-net.

Découvrez TOUS ces services, gratuits ou non, réservés aux adhérents collectifs ou individuels (pour les diagnostics immobiliers) sur le site Internet de l'ARC ou le site de : ***copropriete-services.com***.

## **ASSURANCE : *attention à l'indexation***

Depuis 2 ans, l'indice FFB de la construction utilisé par les assurances augmente de 7 à 8 % l'an.

Il faut donc, dès maintenant, négocier avec votre courtier ou votre assureur une augmentation ZÉRO pour 2008 ou renégocier votre contrat.

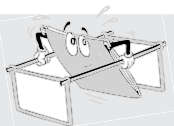
### **...RECHERCHE...RECHERCHE...**

**Vous cherchez un diagnostiqueur immobilier certifié  
ou un contrôleur d'ascenseur (contrôle quinquennal)  
certifié et de confiance.**

#### **Comment faire ?**

1- Si vous êtes adhérents collectifs adressez-vous à Copropriété-Services (01 40 30 42 82).

2- Sinon, consultez le site du certificateur SGS ou celui du CATED - aux Comités de Certification desquels l'ARC participe au titre d'association représentative des usagers.



## LE COIN DU BAILLEUR

### **Comment mettre fin au mandat de gestion d'un administrateur de biens dont vous n'êtes pas satisfait ?**

**I - Origine du mandat :** depuis le décret numéro 72-678 du 20 juillet 1972, article 65, le titulaire de la carte professionnelle «*gestion immobilière*» doit tenir un registre des mandats numérotés par ordre chronologique.

**II - Nullité du mandat** (Cour de Cassation 1<sup>ère</sup> chambre Civile du 18 octobre 2005 numéro 1377) : le mandat de l'administrateur de biens doit impérativement être limité dans le temps ; à défaut sa nullité est encourue, en vertu de l'article 7 de la loi HOGUET du 2 janvier 1970.

La Cour de Cassation vient de confirmer que cette sanction s'applique lorsque le mandat, conclu pour une durée déterminée, contient une clause de renouvellement par tacite reconduction elle-même non limitée dans le temps.

**III - Quelques problèmes.** Plusieurs questions posées par un certain nombre d'adhérents nous ont incité à mentionner ci-dessous les textes officiels de base. Passons en revue les cas les plus fréquents.

**A-** La plupart des mandats des administrateurs de biens ne limitent pas dans le temps la clause de renouvellement par tacite reconduction ; dans ce cas ils sont nuls, ce qui vous donne le droit de les résilier à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception.

**B-** Néanmoins, les mandats antérieurs à la loi HOGUET du 2 janvier 1970 pourraient se voir appliquer l'article 1985 du Code civil, s'il s'agit de mandats tacites et oraux (sous réserve de la décision éventuelle d'un tribunal). Cet article précise en effet ceci : «*L'acceptation du mandat peut n'être que tacite et résulter de l'exécution qui lui a été donnée par le mandataire*». Depuis la loi HOGUET chaque mandat doit porter

un numéro d'ordre chronologique, donc être écrit ; si vous n'avez plus ce mandat en votre possession, le mandataire doit vous en fournir une copie à votre demande.

S'il s'agit d'un mandat antérieur à la loi HOGUET nous vous conseillons de le résilier par lettre recommandée avec accusé de réception en prévoyant un délai de trois mois.

**C-** Il s'agit d'une succession et vous héritez, par exemple, d'un logement qui était géré par un administrateur de biens pour le compte de votre parent décédé. Dans ce cas, il n'y a plus de mandat et les dispositions des articles 2003 et 2008 du Code civil s'appliquent.

**Article 2003 :** «*Le mandat finit par la révocation du mandataire, par la renonciation de celui-ci au mandat, par la mort naturelle ou civile, la tutelle des majeurs ou la déconfiture, soit du mandant, soit du mandataire*».

**Article 2008 :** «*Si le mandataire ignore la mort du mandant ou l'une des autres causes qui font cesser le mandat, ce qu'il a fait dans cette ignorance est valide*».

Nous vous conseillons alors de prévenir rapidement l'administrateur de biens par lettre recommandée avec accusé de réception. Si vous tardez à le faire l'article 2008 (voir plus haut), qui est clair, s'appliquera.

**D-** Le mandat est limité dans le temps (par exemple un an) et la tacite reconduction est limitée dans le temps (par exemple dix ans). Le mandat prévoit que la révocation doit être signifiée, par exemple, trois mois à l'avance. Dans ce cas, vous pouvez révoquer chaque année le mandat par lettre recommandée avec accusé de réception, envoyée au moins trois mois à l'avance.

**E-** Motif de révocation. Vous n'avez pas obligation de motiver votre décision et nous vous déconseillons de le faire.

### **Importante modification en cas de location en «BORLOO ancien»**

Depuis mars 2007, si le bail de votre locataire se termine, vous pouvez le renouveler en profitant du dispositif «*BORLOO ancien*».

Les plafonds de ressources des locataires et les prix au mètre carré ayant été relevés, ce dispositif est intéressant, car il permet un abattement de 30 % sur les loyers, diminuant ainsi le taux d'imposition des contribuables.

En contrepartie vous devez signer une convention avec l'ANAH vous engageant à louer pendant six ans suivant ce dispositif.

Le prix de location au mètre carré (hors charges) ne doit pas dépasser par mois pour l'année 2007 :

- 16,35 € pour la zone A ;
- 10,68 € pour la zone B ;
- 7,73 € pour la zone C pour l'année 2007.
- La zone A concerne l'agglomération parisienne ;
- la zone B les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les pourtours de l'agglomération parisienne ;
- la zone C le reste du territoire.

Ceux d'entre vous qui ont souscrit à notre option «*copropriétaire/bailleur*» pourront avoir davantage de renseignements en prenant contact avec l'ARC.

**Diagnostics :** N'oubliez pas qu'à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007 vous devez fournir à tout nouveau locataire une copie du DPE (Diagnostic de Performance Energétique) du logement.

Ceci s'ajoute à l'État des Risques Technologiques et naturels si le bien est situé dans une zone concernée ; cet état est gratuit (voir en Mairie) ce qui n'est pas le cas du DPE.

# PROGRAMME DU COLLOQUE DE L'ARC (21 septembre 2007 au Sénat) : «*La Copropriété en Europe*»



- **Les tables rondes concernent les six thèmes suivants :**
  - Le poids respectif de la loi et des règlements de copropriété dans les différents pays.
  - Les organes de gestion et de contrôle de la gestion.
  - L'organisation, la tenue des assemblées générales et les contestations suite à l'assemblée générale.
  - La prise de décision, le financement et la répartition des frais concernant les charges courantes et les gros travaux.
  - Traitement des litiges : procédures amiables et judiciaires.
  - L'intervention des pouvoirs publics en cas de dysfonctionnement majeur.
- Une douzaine d'intervenants étrangers (avocats, juristes, associations de copropriétaires, professionnels) et une douzaine d'intervenants français (hauts-fonctionnaires, juristes, responsables d'organismes nationaux, représentants d'associations, professionnels) seront présents :
- 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 A NOUS RETOURNER POUR INSCRIPTION AU COLLOQUE

(avec un chèque de 30 € à l'ordre de l'ARC)

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....

E-mail : .....

Voulez-vous une facture établie au nom du Conseil Syndical : ☐ OUI ☐ NON

# UNARC

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



## **A.G.R.C - Sud-Ouest - Association Membre de l'Unarc**

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 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 Côte Basque**

Impasse Grand Pré  
Le Parc aux Cèdres  
Bâtiment les Roses  
64200 BIARRITZ  
Tél./Fax : 05 59 22 33 33

## **A.R.C - VAM - Association Membre de l'Unarc**

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

### **A.R.C. MANDELIEU**

Alpes-Maritimes

Le Marco Polo - Bât. le KETCH E  
312, Bd des Ecureuils - 06210 MANDELIEU  
Tél. : 01 94 33 89 83

Permanence sans RDV le lundi et vendredi de 9h à 12h

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

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

### **ARC - Nord**

### **ARC - Littoral ADLCD**

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](http://www.coproprietaires.free.fr)

## **A.R.C PROVENCE / LANGUEDOC EST**

Association Membre de l'Unarc

Départements 13-30-84-34 est

56, Boulevard Michelet - 13008 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 76 25 73 - 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 : arclanguedon@yahoo.fr

## **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

## **ACAE - ARC**

Languedoc OUEST - Départements 11-34 ouest-66

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  
arclanguedoc@orange.fr

## **ASIB**

**Association des Syndics  
d'Immeubles Bénévoles**

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

## **URCRC - Départements 42**

BP 40068

42002 SAINT ÉTIENNE Cedex 1 - Tél. : 06 28 23 40 84 - E-mail : unarc@aol.com

# INDICES - TAUX LÉGAL

## Salaire des gardiens et employés d'immeuble

| Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr) voir parution dans le site et bulletin du 1er trimestre                                                                                                          |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | application des intérêts de retard |        |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------|--------|--------|
| • Indice FFB (Fédération Française du Bâtiment) (www.parisidf.ffbatiment.fr)                                                                                                                                 |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats d'assurance          |        |        |        |
| Année/Trimestre                                                                                                                                                                                              |  | 1 <sup>er</sup> trimestre |                            | 2 <sup>ème</sup> trimestre |                            | 3 <sup>ème</sup> trimestre                 |                            | 4 <sup>ème</sup> trimestre |                            |                                    |        |        |        |
| 2005                                                                                                                                                                                                         |  | 686,9                     |                            | 688,3                      |                            | 691,3                                      |                            | 699,4                      |                            |                                    |        |        |        |
| 2006                                                                                                                                                                                                         |  | 717,6                     |                            | 731,8                      |                            | 741,7                                      |                            | 749,1                      |                            |                                    |        |        |        |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 760,1                     |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • 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 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>ème</sup> trimestre | 3 <sup>ème</sup> trimestre | 4 <sup>ème</sup> trimestre | 1 <sup>er</sup> trimestre                  | 2 <sup>ème</sup> trimestre | 3 <sup>ème</sup> trimestre | 4 <sup>ème</sup> trimestre |                                    |        |        |        |
| 2005                                                                                                                                                                                                         |  | 1270                      | 1276                       | 1278                       | 1332                       | 1269,50                                    | 1271,75                    | 1273,75                    | 1289,00                    |                                    |        |        |        |
| 2006                                                                                                                                                                                                         |  | 1362                      | 1366                       | 1381                       | 1406                       | 1312,00                                    | 1334,50                    | 1360,25                    | 1378,75                    |                                    |        |        |        |
| Année/mois                                                                                                                                                                                                   |  | Janv                      | Févr                       | Mars                       | Avril                      | Mai                                        | Juin                       | Juill.                     | Août                       | Sept                               | Oct.   | Nov.   | Déc.   |
| • Indice du fils cuivre ou alliages (remplace l'indice CF) (http://indicespro.insee.fr code PVIC2744400000M)                                                                                                 |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats d'ascenseur          |        |        |        |
| 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                      | 225,0                      | 284,4                                      | 257,8                      | 274,6                      | 271,6                      | 270,0                              | 268,8  | 246,4  | 228,1  |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 197,6                     |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • Indice du coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (ICHT-TS1) (www.indices.insee.fr code 063021506)                                                                                                   |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats d'ascenseur          |        |        |        |
| 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  | 134,9  | 134,8  |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 135,3                     |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • Indice Frais et Services Divers (FSD1) (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1 via abnt)                                                                                                           |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats d'ascenseur          |        |        |        |
| 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  |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 110,5                     | 110,9                      | 111,8                      | 112,7                      |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • Indice Frais et Services Divers (FSD2) (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2 via abnt)                                                                                                         |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats d'ascenseur          |        |        |        |
| 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  |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 109,3                     | 109,6                      | 110,3                      | 111,1                      |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • Indice Frais et Services Divers (FSD3) (ex Psd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3 via abnt)                                                                                                           |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats d'ascenseur          |        |        |        |
| 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  | 107,5  | 107,7  |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 107,9                     | 108,3                      | 108,8                      | 109,6                      |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • Indice Prix à la Production (EBIQ) (www.indice.pro code PVIS 0003000604M) Ens Energie, Biens intermédiaires, Biens Equip                                                                                   |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats d'ascenseur          |        |        |        |
| 2005                                                                                                                                                                                                         |  | 102,7                     | 103,2                      | 104,3                      | 104,8                      | 104,3                                      | 104,9                      | 105,8                      | 106,3                      | 107,1                              | 107,8  | 107,2  | 107,1  |
| 2006                                                                                                                                                                                                         |  | 108,5                     | 108,7                      | 109,2                      | 110,4                      | 110,9                                      | 111,0                      | 111,9                      | 112,2                      | 111,2                              | 111,1  | 111,0  | 111,0  |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 110,9                     |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • Indice Prix à la Production (EBI) (www.indice.pro code PVIS 0004000604M) Ens Energie, Biens intermédiaires                                                                                                 |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats d'ascenseur          |        |        |        |
| 2005                                                                                                                                                                                                         |  | 103,2                     | 103,8                      | 105,2                      | 105,8                      | 105,1                                      | 106,0                      | 107,1                      | 107,8                      | 108,9                              | 109,7  | 109,0  | 108,8  |
| 2006                                                                                                                                                                                                         |  | 110,5                     | 110,8                      | 111,3                      | 112,9                      | 113,4                                      | 113,6                      | 114,5                      | 114,9                      | 113,5                              | 113,3  | 113,2  | 113,2  |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 112,9                     |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • Indice Prix à la Consommation Services (TCH) (www.indice.insee code 086735376) Transport, Communication, Hôtellerie                                                                                        |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats d'ascenseur          |        |        |        |
| 2005                                                                                                                                                                                                         |  | 112,6                     | 114,0                      | 114,7                      | 115,4                      | 115,0                                      | 115,4                      | 116,6                      | 117,3                      | 118,0                              | 117,7  | 116,5  | 116,2  |
| 2006                                                                                                                                                                                                         |  | 116,8                     | 117,7                      | 117,7                      | 117,94                     | 118,38                                     | 118,33                     | 119,42                     | 119,61                     | 118,22                             | 117,24 | 117,28 | 117,82 |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 117,86                    | 118,30                     | 118,72                     | 119,69                     |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • 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%                                                                                                                      |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| 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  | 827,8  |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 827,0                     | 828,3                      |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • Indice Chauffage Central (BT40) (www.btp.equipement.gouv.fr accès libre «index BTP»)                                                                                                                       |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats chauffage            |        |        |        |
| Salaire & Charges 40% + Matériel 2% + Transports 2% + Frais divers 15% + Chauffage 41% (brûleurs 3%, radiateurs 11%, chaudières 7%, régulation 3%, pompes 3%, tubes acier 7%, robinetterie 4%, isolation 3%) |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| 2005                                                                                                                                                                                                         |  | 778,6                     | 777,8                      | 780,5                      | 781,5                      | 782,1                                      | 782,9                      | 782,9                      | 784,1                      | 784,3                              | 785,1  | 788,8  | 790,6  |
| 2006                                                                                                                                                                                                         |  | 802,3                     | 804,2                      | 807,1                      | 811,2                      | 815,1                                      | 819,0                      | 822,4                      | 824,1                      | 825,8                              | 825,0  | 825,9  | 826,3  |
| 2007                                                                                                                                                                                                         |  | 832,4                     | 838,8                      |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |
| • Indice Nettoyage Parties Communes d'habitation (www.indices.insee.fr code 085058084)                                                                                                                       |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            | pour contrats nettoyage PC         |        |        |        |
| voir parution dans le site                                                                                                                                                                                   |  |                           |                            |                            |                            |                                            |                            |                            |                            |                                    |        |        |        |

**Grille de salaires au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2006 majoré de 3,05% par rapport au 1<sup>er</sup> juillet 2005 : 8,27 €**

| Niveau | Coefficient | Base      | Complt Convnt. | 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<sup>er</sup> Janvier 2007, l'Astreinte de nuit est maintenue à **115,52 €** (n'existe plus pour contrat conclu après le 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>

Catégorie 2 = 2,37 € le m<sup>2</sup>

Catégorie 3 = 1,75 € le m<sup>2</sup>

Autres avantages : 0,1311 €/kWh depuis le 15 août 2006

Electricité : 55 kWh soit 7,21 €

Gaz : 92 kWh soit 12,06 €

Chauffage : 120 kWh soit 15,73 €

Eau chaude : 98 kWh soit 12,84 €.

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

# Formations sur PARIS

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

| THÈMES                                                    | ANIMATEURS         | DATES              |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Convention collective des gardiens et employés d'immeuble | Monsieur AMAR      | Jeudi 5 juillet    |
| La vente d'une partie commune                             | Monsieur JAUNEAU   | Jeudi 6 septembre  |
| Les nouvelles dispositions en matière de comptabilité     | Monsieur HAGÈGE    | Jeudi 13 septembre |
| Recouvrement des charges de copropriétés                  | Monsieur MUGNIERY  | Jeudi 20 septembre |
| Organisation du Conseil syndical                          | Monsieur POLLANTRU | Jeudi 27 septembre |
| L'adaptation du règlement de copropriété                  | Madame GUEBLI      | Mercredi 3 octobre |
| Comment réduire ses consommations énergétiques            | Monsieur DHONT     | Jeudi 11 octobre   |
| État daté lors de la vente d'un lot de copropriété        | Monsieur LETOCART  | Jeudi 18 octobre   |
| Ravalement                                                | Monsieur SCHWARTZ  | Jeudi 25 octobre   |

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

**Les formations ont lieu au**

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

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

**ATTENTION annulation en cas de grève des transports !**

## FERMETURE ANNUELLE DE L'ARC

L'ARC sera fermée du vendredi 27 juillet au soir (après la permanence)  
au lundi 27 août 2007 matin

Bonnes vacances quand même...

## FERMETURE ANNUELLE DE L'ARC BOULOGNE

du vendredi 20 juillet au soir (après la permanence)  
au jeudi 6 septembre 2007 matin

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 : **juillet 2007** - ISSN : **1274-1221**

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