

La Revue de l'ARC Nationale

Association des Responsables de Copropriété

ACTUALITÉ

Le déverrouillage de la profession de syndic : un concept toujours d'actualité ?

ÉVÉNEMENT

Participer au 1^{er} forum de la copropriété

DROIT

L'annulation judiciaire d'une résolution ou de la tenue d'une assemblée générale

FOCUS ABUS

Les honoraires complémentaires liés au suivi des opérations exceptionnelles

CONTRECHAMPS

Doit-on décaler la date de la clôture de l'exercice comptable de la copropriété ?

Les honoraires du forfait de base sont-ils bien évalués ?

VRAI / FAUX

Les activités et prestations parallèles du syndic

LA COPRO EN IMAGES

Le verrouillage du syndic de l'assemblée générale par les formulaires de vote par correspondance



En supplément avec votre revue



L'approbation des comptes de charges et ses conséquences



N°148 | 2^{ème} trimestre 2025

■ ACTUALITÉS ■ ÉVÉNEMENTS ■ DOSSIERS ■ DROIT ■ ARC-SERVICES ■
■ CONTRECHAMPS ■ VRAI/FAUX ■ LA COPRO EN IMAGES ■ VIE DE L'ASSOCIATION ■
■ GESTION ■ FOCUS SUR UN ABUS ■ LE COIN DE L'EXPERT ■ FORMATIONS ■



ÉDITORIAL	3	ARC-SERVICES	31
		Les Mardis techniques d'ARC-SERVICES	31
ACTUALITÉS	4	GESTION	32
Le déverrouillage de la profession de syndic : un concept toujours d'actualité ?	4	Le décès du copropriétaire et ses conséquences pour le syndicat	32
 <i>Pannes d'ascenseur : les députés approuvent, en première lecture, une proposition de loi</i>	5		
La copropriété en chiffres	6	CONTRECHAMPS	36
Un syndic professionnel condamné à payer plus de 9 000 € de pénalités de retard suite au refus de remettre au conseil syndical les documents demandés	11	Le décalage de la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété	36
En 2023, les charges courantes de copropriété ont augmenté de 4,6 %	12	Les honoraires du forfait de base ne sont pas suffisamment élevés	37
 <i>La proposition de loi visant à assouplir l'interdiction de location pour les logements avec une étiquette G rejetée par l'assemblée nationale</i>	14	VRAI/FAUX	38
		Les activités et prestations parallèles du syndic	38
ÉVÉNEMENTS	15	LA COPRO EN IMAGES	40
Participer au premier Forum de la copropriété organisé par l'ARC Nationale	15	Le verrouillage du syndic de l'assemblée générale par les formulaires de vote par correspondance	40
 <i>Comment mettre fin aux tambouilles entre le syndic professionnel et son Etablissement bancaire ?</i>	17	VIE DE L'ASSOCIATION	43
L'ARC Nationale et l'UNARC se déplacent à villeurbanne	18	Assemblée extraordinaire et ordinaire de l'ARC Nationale	43
Formation le mercredi 25 juin 2025	19	FOCUS SUR UN ABUS	44
 <i>Le syndic est la solution mais aussi le problème des copropriétés</i>	19	Les honoraires complémentaires liés au suivi des opérations exceptionnelles	44
DOSSIERS	20	LE COIN DE L'EXPERT	46
L'approbation des comptes de charges et ses conséquences	20	Quelles sont les conséquences juridiques et comptables lorsque les travaux et opérations exceptionnelles figurent en annexe comptable n° 4 ou en annexe comptable n° 5	46
 <i>Analyse du bâti, diagnostic technique global, audit énergétique : quelles sont les réelles obligations qui incombent aux syndicats de copropriétaires ?</i>	23	CHIFFRES ET INDICES	47
DROIT	24	FORMATIONS SUR PARIS	48
L'annulation judiciaire d'une résolution ou de l'assemblée dans son intégralité	24		
 <i>Quelle différence il y a entre un vote « opposant » et « abstention » ?</i>	27		
Détecter les annexions irrégulières de parties communes	28		

La Revue de l'ARC Nationale est une publication éditée par l'ARC Nationale

Association des Responsables de Copropriété, loi de 1901

Siège social : 7, rue de Thionville - 75019 Paris

Téléphone : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63

Mail : contact@arc-copro.fr - Site internet : www.arc-copro.fr

Directeur de la Publication : Emile HAGEGE - Directeur de la Rédaction : Emile HAGEGE

Rédacteur en chef : Emile HAGEGE - Réalisation : AB Communication - 19, rue Nicolai - 75012 Paris

Dépôt légal : Avril 2025 - ISSN : 1274-1221 - Imprimée en France - Crédit photos : ©123RF/Depositphotos - Dessins : Ysope



Aucun extrait de cette revue ne peut être reproduit ou enregistré par tous moyens de duplication quels qu'ils soient, électronique, mécanique, reprographique ou autre. Toute reproduction, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation préalable de l'ARC Nationale, propriétaire des droits. © ARC Nationale 2025

Bonjour à tous,

Le printemps arrive doucement, soleil, éclosion des bourgeons, chant des oiseaux permettent d'estomper les informations difficiles, pessimistes que nous diffusent les médias.

Pour agrémenter cette période, nous vous avons concocté des articles donnant des conseils, astuces pour aider à résoudre les éventuelles difficultés rencontrées en copropriété mais aussi pour vous informer sur des nouvelles mesures prises par certains syndic ou des nouvelles mesures gouvernementales.

C'est ainsi qu'un article indique la volonté de la répression des fraudes de « déverrouiller » la mainmise des syndic sur leurs copropriétés mandantes. A l'opposé un article, illustre les stratégies des syndic pour « verrouiller » la mise en concurrence des contrats de syndic, « verrouiller » la mise en cause du syndic en place et pour terminer comment un syndic réussit à « verrouiller » l'assemblée générale.

Par ailleurs la BD illustre les astuces des syndic lors de l'utilisation des formulaires de vote par correspondance.

Bien entendu des précieuses informations vous sont proposées pour réagir à cela.

Dans cette revue, avec le « vrai-faux », vous pourrez vérifier vos connaissances sur les prestations, le rôle d'un syndic.

En cette période, de nombreuses AG sont programmées.

Plusieurs sujets pour ce moment vous sont donc proposés :

- Notamment l'analyse des annexes comptables 4 et 5 où le rôle du conseil syndical est clairement défini en direction du syndic afin que celui-ci permette soit la réalisation des travaux mentionnés soit leur annulation.
- Egalement, un article confrontant l'approche entre syndic et l'ARC Nationale sur la date de clôture des comptes : avantages et inconvénients vous guideront pour votre choix de modifier ou non la date de clôture des comptes.

- Toujours par rapport aux AG, les conséquences et les limites du vote de l'approbation des comptes sont exposées puis dans ce même article est expliqué comment contester les charges sans être contraints de refuser de valider l'intégralité des dépenses.

Un document aborde les difficultés rencontrées par le syndicat face à la situation où un copropriétaire est décédé : toutes les solutions sont décrites pour remédier à un tel fait entraînant parfois une rupture dans le paiement des charges des divers lots du défunt.

Un nouveau dossier « la copropriété en chiffres » dresse un tableau de divers critères concernant les copropriétés tant au niveau du nombre répertoriées, que du nombre des impayés de charges, mais aussi la durée moyenne de détention d'un bien immobilier, le nombre de copropriétés gérées par les grands groupes de syndic etc...

Pour chaque donnée : explications, observations sont suivies de propositions de suggestions pour améliorer la situation sans oublier les chiffres de la 1^{ère} colonne.

Dans cette revue une invitation, au 1^{er} forum de l'ARC où nombre d'interventions juridiques, comptables et techniques lors des échanges correspondant aux problèmes rencontrés dans de nombreuses copropriétés seront proposées au cours de cette journée.

Le printemps encourage aux déplacements : l'Arc Nationale, va se déplacer à Villeurbanne pour une formation à destination des copropriétaires et continuera son tour de France dans les mois à venir pour rencontrer ses adhérents et leur proposer diverses interventions en présentiel.

Elisabeth POIRIER

Présidente de l'ARC Nationale



Un grand merci

à la quinzaine d'adhérents qui ont répondu à la demande de devenir « bénévole ».

Dans un premier temps, les membres du Conseil d'Administration de l'ARC et de l'UNARC organisent l'implantation de l'UNARC avec les bénévoles de cinq régions qui se trouvent à Bordeaux, Douai, Meyzieu (Lyon) Port la Nouvelle (Narbonne) et Toulon.

Dès fin 2025, nous envisagerons de poursuivre le déploiement dans d'autres régions et nous contacterons les adhérents qui se sont déjà portés volontaires.

Ces cinq bénévoles, échangent et partagent ensemble leurs projets, idées, initiatives.

Ils souhaiteraient que d'autres adhérents de proximité géographique les rejoignent pour construire ensemble.



Si vous souhaitez soutenir ce projet et les rejoindre, vous pouvez nous contacter par mail à : territoire@arc-copro.fr

Le déverrouillage de la profession de syndic : un concept toujours d'actualité ?

Lors de son discours de politique générale, l'ancien Premier Ministre, Gabriel ATTAL, avait énoncé un concept énigmatique qui était de vouloir « *déverrouiller certaines professions comme les syndicats de copropriété* ».

La dissolution de l'assemblée Nationale et du Gouvernement en juin dernier, ont rassuré les chambres professionnelles de l'immobilier et en particulier les syndicats.

Or, il est possible qu'ils aient crié victoire trop vite puisque la personne qui a soufflé cette réforme à l'ancien Premier Ministre, est Monsieur Marc FERRACCI, Economiste, qui a été nommé Ministre de l'Industrie aussi bien dans le Gouvernement de Monsieur Michel BARNIER que dans celui de Monsieur François BAYROU.

Ainsi, il est probable que cette suggestion ressurgisse d'autant plus au vu du nombre croissant d'insatisfactions des copropriétaires et même des pouvoirs publics vis-à-vis des syndicats professionnels.

La question qui reste en suspens est de comprendre la réelle volonté de l'actuel Ministre de l'Industrie.

Pour certains observateurs, son objectif est de rendre plus accessible le métier de syndic, en réformant la loi Hoguet qui encadre cette profession.

Quant aux chambres professionnelles, elles craignent que sa volonté soit de simplifier davantage la mise en concurrence des contrats de syndic qu'elles considèrent déjà suffisamment ouverte.

En effet, le conseil syndical a déjà une obligation légale de mettre en concurrence le contrat de syndic l'année précédant la fin de son mandat.

Ainsi, nonobstant la réelle volonté de Monsieur FERRACCI, il est intéressant de vérifier s'il est actuellement simple pour un syndicat de copropriétaires de mettre en concurrence son syndic sans que ce dernier ne puisse « piper les dés ».

Pour répondre à cette question, il faut comparer le cadre légal en vigueur par rapport aux pratiques du terrain.

I. UN VERROUILLAGE DE LA MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié maintes fois pour imposer au conseil syndical de mettre en concurrence le contrat du syndic en place, afin que soient présentés à l'assemblée générale plusieurs projets de contrats.

Cet article précise « *En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic* »

La volonté du législateur, et plus précisément de la répression des fraudes, est de « déverrouiller » la mainmise des

syndicats sur leurs copropriétés mandantes, sachant qu'en moyenne, ils conservent leur mandat 8 à 10 ans, alors que les copropriétaires sont, en grande majorité, insatisfaits de leurs missions.

L'une des raisons de cette apparente contradiction est que 58 % des copropriétaires affirment avoir des difficultés pour entreprendre une démarche de mise en concurrence de leur syndic.

Et pour cause, après avoir récupéré des contrats concurrents, il est impératif qu'ils soient joints à l'ordre du jour dans lequel doit être inscrite une question spécifique en ce sens.

Or, la convocation d'assemblée générale est établie par le syndic en place qui, du coup, trouve différents stratagèmes pour limiter, voire neutraliser, toute mise en concurrence.

Ainsi, nombreux syndicats professionnels ne joignent pas délibérément à la convocation d'assemblée générale annuelle la proposition du contrat concurrent, en invoquant diverses arguties plus ou moins fumeuses : « *L'ordre du jour est déjà établi* », « *Je ne savais pas qu'il s'agissait d'une offre concurrence* », « *Il manque la question et le projet de résolution* », « *On mettra votre contrat dans la prochaine convocation d'assemblée générale.* »

Bref, un système pour verrouiller son mandat et s'assurer d'une rente encore pour plusieurs années. Mais le verrouillage ne s'arrête pas là.

II. UN VERROUILLAGE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Bien souvent, le syndic en place s'impose au cours de l'assemblée générale en se substituant au président de séance élu, menant ainsi les débats, voire pire, en ayant la main sur le calcul des votes.

En effet, c'est lui qui détient les formulaires de vote par correspondance, étant donc le seul à pouvoir déterminer quelle est la proposition de contrat de syndic qui a obtenu la majorité requise.

Pire, de plus en plus de syndics professionnels tiennent à présent la feuille d'émargement de manière électronique, interdisant à toute autre personne de pouvoir assurer la fonction de secrétaire de séance, permettant ainsi « d'arranger » les votes et le procès-verbal de l'assemblée générale à sa convenance.

A cela s'ajoute un troisième verrou qui est également identifié par le Gouvernement et les Parlementaires sans pour autant apporter de réponses efficaces. Il s'agit du conflit d'intérêts du syndic.

III. UN VERROUILLAGE SUR LA MISE EN CAUSE DU SYNDIC EN PLACE

En tant que seul représentant légal de la copropriété, le syndic est le seul à pouvoir engager une action judiciaire au nom du syndicat des copropriétaires pour défendre ses intérêts notamment lorsqu'il a subi un préjudice.

La difficulté réside lorsque le préjudice provient d'une faute du syndic.

En théorie, il faudrait que le syndic engage une procédure judiciaire à son encontre pour demander réparation au nom de la copropriété qu'il représente, ce qui est, convenons-le, une aberration.

Partant de ce constat, nombreux syndics professionnels abusent de leur position, voire de leur impunité, pour agir dans leur intérêt ou celui du groupe même si cela est au détriment des finances de la copropriété.

Les exemples sont nombreux : facturation d'heures non effectuées, imputation de factures illégales, prélèvements sur le compte bancaire de la copropriété de sommes injustifiées, souscription d'un contrat au nom de la copropriété au profit de ses filiales ou de sociétés avec lesquelles il a des liens capitalistiques, défaut d'affectation des indemnités d'assurance... Bref la liste est encore longue.

Lorsque le conseil syndical s'aperçoit de la supercherie, la réponse du syndic est bien souvent la même : « *si vous n'êtes pas contents vous pouvez changer de syndic* », sachant pertinemment que les sommes indument prélevées ne seront pas remboursées et qu'il verrouillera la mise en concurrence des contrats de syndic (voire chapitre I).

IV. DES TRANSFERTS DE MANDATS DE GESTION À L'INSU DE LA COPROPRIÉTÉ

Par principe, un syndic ne peut gérer une copropriété que s'il a obtenu un mandat qui fait suite à un vote en assemblée générale validant sa désignation et son contrat.

Néanmoins, les grands groupes de syndics achètent des parts de petits et moyens cabinets en devenant l'associé majoritaire, leur permettant de récupérer la gestion des copropriétés sans être contraints de passer par l'assemblée générale pour valider la continuité du mandat.

Et pour cause, compte tenu que la personnalité juridique du cabinet est maintenue, le caractère intuitu personae du contrat n'est pas remis en cause alors même que l'administration des copropriétés et le management du personnel vont être définis par le groupe acquéreur.

Grâce à ce procédé juridique, des syndicats de copropriétaires se retrouvent du jour au lendemain gérés par des grands groupes comme FONCIA ou CITYA, alors que leur volonté était d'être administrés par « des syndics artisans ».

Ce système doit également être déverrouillé pour obliger le cabinet de syndic qui a vendu ses parts à convoquer une assemblée générale afin que les copropriétaires décident de poursuivre le mandat ou bien de le dénoncer en nommant un nouveau syndic.

Ces déverrouillages des syndics permettront d'assainir non seulement la profession en réduisant les pratiques abusives mais également la gestion des copropriétés qui connaît actuellement de graves carences et difficultés. ■



PANNES D'ASCENSEUR : LES DÉPUTÉS APPROUVENT, EN PREMIÈRE LECTURE, UNE PROPOSITION DE LOI

Le 24 Octobre 2024, la proposition de loi 704-A0 visant à "lutter contre les pannes d'ascenseurs non prises en charge", a été largement adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale. **(93 voix, contre 17 et 18 abstentions).**

Elle impose des délais d'intervention et de réparation rapides, sous peine de sanctions financières. Elle généralise l'obligation de disposer d'un stock de pièces, "afin de mettre fin à cette stratégie de stock zéro et de flux tendu". Elle prévoit également l'exigence pour le propriétaire d'un immeuble de faire appel à une société tierce pour assurer le portage et l'accompagnement des occupants à mobilité réduite, afin d'assurer leur ravitaillement.

La proposition de loi va maintenant devoir poursuivre son parcours législatif au Sénat.

"Selon le député de l'Eure, il y aurait en France 1,7 million de pannes d'ascenseurs par an, et des délais de réparation de plus en plus longs, à mesure que le marché des ascensoristes se concentre autour de quatre acteurs majeurs, tous de nationalité étrangère. De plus, il souligne que le taux de rentabilité du secteur, autour de 15 %, en fait les "sociétés de maintenance les plus rentables". ■

La copropriété en chiffres

Le secteur de la copropriété agglomère plusieurs données qui, lorsqu'elles sont croisées, peuvent expliquer en grande partie les difficultés et enjeux que doivent affronter actuellement les immeubles privés mais également la profession de syndic.

En effet, comme on va le constater, il existe une corrélation entre la situation des copropriétés avec le malaise qu'il existe actuellement au sein des cabinets de syndic.

A ce titre, nous avons établi un tableau qui reprend les principaux chiffres concernant le secteur de la copropriété afin, dans un premier temps, de les expliquer pour, dans un second temps, proposer des suggestions qui permettront d'améliorer la situation.

Ces données ont été récupérées à travers plusieurs sources fiables, tels que le Registre d'immatriculation des copropriétés, une étude du Ministère de la Justice sur les contentieux de la copropriété et bien sûr l'Observatoire des charges et patrimoniales de l'ARC Nationale.

N°	Chiffres	Définition	Observations	Suggestions
1	582 421	C'est le nombre de copropriétés répertoriées dans le Registre d'immatriculations qui est tenu par l'ANAH. Ce chiffre correspond quasiment aux estimations relevées avant la mise en place de ce fichier (600 000). Néanmoins, il est probable que les toutes petites copropriétés, ou celles en déshérence, ne soient pas encore répertoriées.	Certaines études évoquent plutôt le nombre de 800 000 copropriétés. C'est d'ailleurs ce chiffre qui a été repris dans le dernier rapport du Sénat sur « la paupérisation des copropriétés » qui indique un nombre de copropriétés entre 580 000 et 888 000. On recense 127 963 copropriétés en Ile-de-France, soit 22 % de l'ensemble du parc.	Le Registre d'immatriculation des copropriétés est entré progressivement en vigueur depuis le 1 ^{er} janvier 2017. Initialement, son objet était de référencer les copropriétés en leur attribuant un numéro d'immatriculation. Chaque année, le syndic doit remonter des informations concernant les copropriétés qu'il gère, notamment le montant des impayés de charges ou encore le montant du fonds travaux. L'objectif est d'identifier le plus en amont possible celles qui présentent des difficultés.
2	10 millions	C'est le nombre de logements en copropriété.	La France compte environ 38 millions de logements : - 28 % sont en copropriété. - 12 % relèvent du parc social - 60 % du secteur libre en mono copropriété	A présent, ce registre est utilisé à d'autres fins devant absolument limiter les personnes pouvant accéder aux informations afin d'éviter un détournement de son usage notamment à des fins commerciales. Afin de garantir une remontée annuelle des informations, il est impératif de prévoir des sanctions financières à l'encontre des syndics professionnels qui ne respecteraient pas leurs obligations.
3	7,4 %	C'est le pourcentage de copropriétés gérées par un syndic non professionnel.	Selon le Registre d'immatriculations, 43 338 copropriétés seraient gérées par un syndic non professionnel. Ce qui est plus troublant est que 223 215 copropriétés sont identifiées comme étant « sans syndic », soit 38 %. Vraisemblablement, il s'agit de copropriétés qui ont été initialement immatriculées mais pour lesquelles il n'y a pas eu de mise à jour, ne permettant pas de déterminer si elles sont gérées par un syndic professionnel ou non ou par un administrateur judiciaire. Enfin, on relève que seulement 54 % des copropriétés sont officiellement gérées par un syndic professionnel, ce qui paraît bien peu.	En effet, il est inadmissible que 39 % (223 215) des copropriétés soient considérées comme « sans syndic », au motif que la mise à jour des informations n'a pas été réalisée.

N°	Chiffres	Définition	Observations	Suggestions
4	75 %	C'est le pourcentage de copropriétés ayant moins de 50 lots. 30 % ont moins de 10 lots.	La France compte majoritairement des petites copropriétés de moins de 50 lots (423 964).	<p>Cette réalité explique en partie la difficulté pour un grand nombre de copropriétés à trouver un syndic professionnel.</p> <p>En effet, les copropriétaires considèrent que les montants des honoraires de base proposés par les syndics sont disproportionnés par rapport au nombre de lots qui composent la copropriété.</p> <p>Il faut dire qu'un syndic privilégiera toujours de mener une action pour une grosse copropriété qui est plus rentable qu'une petite.</p> <p>Pour répondre à cette difficulté, il faudrait prévoir un nouveau statut du syndic qui, pour les petites copropriétés (moins de 10 lots), ne serait plus un mandataire mais un prestataire.</p> <p>Il pourra ainsi proposer des services de gestion « à la carte » en adaptant le coût en fonction de la demande exprimée.</p>
		89 % des copropriétés ont moins de 50 lots principaux et 50 % ont moins de 10 lots principaux.	Plus de 50 % d'entre elles ont moins de 10 lots (178 251).	
		90 % des copropriétés ont moins de 50 lots d'habitation et 53 % ont moins de 10 lots d'habitation.	Le nombre moyen de lots principaux en copropriété est de 23. Ils sont principalement à usage d'habitation.	
5	2/3	C'est le ratio des copropriétés construites avant les années 70 dont la moitié avant 1914.	La majorité des copropriétés sont anciennes sans avoir été entretenues au cours des années, impliquant que les besoins de travaux de rénovation y compris énergétiques deviennent urgents avec des sommes à engager qui sont souvent très importantes.	<p>Alors même que l'objet de la copropriété est l'amélioration de l'immeuble et de ses parties communes, il n'existe aucune obligation de constituer un fonds de travaux à hauteur des réels besoins de financement.</p> <p>L'actuel fonds de travaux prévu par la loi prévoit une cotisation minimale qui est largement inférieure aux réels besoins.</p> <p>C'est pour cela qu'il est impératif d'imposer une contribution annuelle à hauteur du coût d'amortissement des parties communes et équipements collectifs.</p> <p>Certes, si cette épargne travaux va augmenter le montant des appels de fonds réclamés aux copropriétaires, elle permettra de pouvoir entretenir dans le temps les immeubles sans imposer aux seuls copropriétaires qui votent les travaux de devoir supporter l'intégralité du coût.</p>
6	215 000	C'est le nombre de copropriétés ayant, en fin d'exercice, un montant d'impayés de charges équivalent à au moins 20 % de leur budget prévisionnel annuel	<p>37 % des copropriétés présente, en fin d'exercice, un montant d'impayés de charges équivalent à au moins à 20 % du budget annuel prévisionnel.</p> <p>Cette information est importante car l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'une copropriété de plus de 200 lots principaux est considérée en difficulté lorsqu'elle présente plus de 15 % d'impayés de charges.</p> <p>Ce taux passe à 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots principaux.</p>	<p>De plus en plus de copropriétaires ont des difficultés à payer leurs appels de fonds de charges courantes, nécessitant d'entamer une véritable politique des charges.</p> <p>En parallèle, il est indispensable de prévoir une législation plus rigoureuse en matière de recouvrement des charges en obligeant le syndic à engager des procédures, qu'elles soient amiables ou judiciaires lorsque la dette du copropriétaire atteint un certain seuil.</p> <p>En effet, l'augmentation des impayés de charges trouve en partie son origine dans le laxisme des syndics à engager les procédures.</p>

N°	Chiffres	Définition	Observations	Suggestions
7	115 000	C'est le nombre de copropriétés identifiées comme étant en difficulté.	<p>20 % des copropriétés sont considérées comme étant en difficulté au vu notamment du taux d'impayés de charges enregistré sur la copropriété (voir point précédent) mais également de leur situation financière et de l'état de leur bâti.</p> <p>Bien qu'élevé, ce nombre semble être minimisé car nombreuses copropriétés n'ont pas encore engagé des travaux de rénovation qui coûtent extrêmement cher et qui vont devenir inéluctables, pouvant facilement les faire basculer en sérieuse difficulté.</p>	<p>Le registre d'immatriculations des copropriétés a déterminé quatre critères pour identifier le niveau de risque des copropriétés.</p> <p>Il s'agit des données sur :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) le fonctionnement 2) les caractéristiques structurelles 3) le bâti 4) la gestion/situation financière <p>29 % présenterait un risque potentiel et 7 % avec un risque important.</p>
8	69 %	C'est le taux que représentent les actions judiciaires liées au recouvrement des charges par rapport à l'ensemble des actions judiciaires engagées en copropriété.	<p>Sans grande surprise, les principales actions judiciaires engagées en copropriété sont liées au recouvrement des charges.</p> <p>7 % concernent les demandes de nullité d'assemblées générales ou de résolutions et 5 % pour une demande de désignation d'un administrateur provisoire.</p>	<p>Au vu du nombre important de contentieux liés au recouvrement des charges, il serait judicieux de disposer d'une juridiction spécialisée avec l'instauration de procédures simplifiées dans le but d'obtenir plus rapidement des titres exécutoires.</p> <p>Les procédures actuelles sont souvent très longues et fastidieuses, incitant les copropriétaires à ne pas payer leurs charges.</p>
9	25 000 €	C'est le coût moyen par lot pour procéder à des travaux de rénovation énergétique de la copropriété.	<p>Selon une étude, seuls 13 % des copropriétaires seraient prêts à engager une somme supérieure à 10 000 € pour réaliser des travaux de rénovation énergétique.</p> <p>68 % des copropriétaires interrogés ne souhaitent pas engager une somme supérieure à 5 000 €.</p> <p>Ces montants paraissent bien insuffisants au regard des réelles sommes qu'il serait nécessaire d'engager.</p>	<p>Compte tenu de l'absence d'entretien des copropriétés depuis leur construction, les quotes-parts de travaux réclamées par copropriétaire pour procéder à une rénovation énergétique de leur copropriété sont extrêmement importantes.</p> <p>Ce constat nécessite une réflexion sur les aides que l'on peut mobiliser et surtout sur les possibilités d'emprunts collectifs à taux zéro.</p>
10	48,13 €	C'est le montant moyen de charges courantes par m2 habitable en France enregistrées en 2023.	<p>En l'espace de 10 ans, les charges courantes de copropriété ont augmenté de 50 % alors que sur cette même période le taux d'inflation est autour de 12 %.</p> <p>Ce décalage démontre des dérives budgétaires qui trouvent leur origine dans l'absence de mise en concurrence des prestataires et par l'intervention des filiales de syndicats.</p>	<p>Pour pouvoir valablement permettre aux copropriétaires de financer des travaux de rénovation, il est impératif de juguler l'augmentation effrénée des charges courantes.</p> <p>Cela doit passer par une obligation légale faite au syndic de mettre en concurrence de manière périodique l'ensemble des contrats de la copropriété et interdire toute intervention de filiales ou de sociétés avec lesquelles il a des liens patrimoniaux ou capitalistiques.</p> <p>Et pour cause, le syndic doit être exempt de tout conflit d'intérêts qui pourraient l'inciter à retenir des sociétés qui pratiquent des tarifs plus chers que ceux du marché.</p>
11	4,6 %	C'est l'augmentation des charges courantes enregistrées en 2023 par rapport à 2022.	<p>Ce taux est quasiment identique à celui de l'inflation.</p> <p>Néanmoins, il doit être nuancé en fonction des équipements existants dans la copropriété, compte tenu du fait que l'une des causes de cette évolution est l'augmentation du prix des énergies (gaz, électricité).</p>	

N°	Chiffres	Définition	Observations	Suggestions
12	50 %	C'est le pourcentage d'augmentation des honoraires complémentaires, supplémentaires et privatifs facturés en 2023 par les syndicats dans toute la France	<p>Alors qu'en 2023 les honoraires du forfait de base n'ont pas connu d'augmentation significative, en revanche on relève une évolution de 50 % des tarifs des prestations complémentaires, supplémentaires et privatives.</p> <p>Ce constat démontre que la mise en concurrence des contrats de syndicats est biaisée par un procédé de dumping des honoraires de base pour ensuite se rattraper sur les tarifs des prestations complémentaires.</p> <p>Quant aux grands groupes, ils comptent également sur les profits qu'ils dégageront en faisant intervenir au sein des copropriétés leurs filiales, « tuant » ainsi les petits cabinets.</p>	<p>Bien que la loi ait prévu une obligation de mise en concurrence des contrats de syndic, celle-ci est complètement biaisée par une pratique instaurée par les grands groupes qui est le dumping des honoraires de base.</p> <p>La technique consiste à présenter des honoraires de forfait de base plus bas que ceux du marché pour ainsi récupérer de la clientèle permettant ensuite de facturer des prestations complémentaires ou faire intervenir des filiales qui assurent divers services : courtage en assurance ou en énergie, maintenance 24h/24h, notification électronique...</p>
13	4 700 €	C'est le montant moyen du fonds de travaux épargné par les copropriétés	<p>Ce montant paraît très faible au vu des sommes que représente un projet de rénovation y compris énergétique.</p> <p>Ce constat s'explique par le fait que les syndicats incitent les copropriétaires à voter la cotisation minimum légale et à en faire usage pour des opérations qui auraient dû être financées par des provisions de charges.</p>	<p>La loi doit limiter de manière drastique les opérations qui peuvent être financées par le fonds de travaux afin d'éviter un détournement de son usage.</p> <p>Il doit être réservé uniquement aux opérations lourdes et coûteuses qui ne peuvent pas être financées sur des appels de fonds effectués sur un ou deux exercices.</p> <p>Il s'agit principalement de travaux sur la structure du bâti, ou de remplacement de gros équipements tels la chaudière ou l'ascenseur.</p>
14	8 ans	C'est la durée moyenne de détention d'un bien immobilier.	Cette durée moyenne de détention d'un lot explique en partie pourquoi les copropriétaires ne sont pas disposés à investir dans des travaux de rénovation y compris énergétique qui demandent un retour sur investissement bien supérieur à huit ans.	<p>La durée courte de détention d'un lot justifie d'autant plus d'imposer une contribution obligatoire à l'amortissement des parties communes et des équipements collectifs.</p> <p>La quote-part de participation devra être définie en fonction du coût des travaux déterminés dans le plan pluriannuel de travaux définis par le bureau d'étude désigné par l'assemblée générale.</p>
15	40 %	C'est le nombre de copropriétés gérées par les grands groupes de syndicats. Le leader reste FONCIA qui gère environ 15 % du parc de la copropriété.	<p>Ce taux est inquiétant car, en réalité, 40 % des copropriétés sont gérées par quatre grands groupes qui au fur et à mesure du temps, achètent à tour de bras les petits et moyens cabinets de syndicats, créant même des quasi monopoles sur certains territoires.</p> <p>Ces grands groupes imposent leur politique commerciale mettant en péril les petits cabinets.</p>	<p>Cette concentration s'explique principalement par le fait que les grands groupes biaisent la concurrence en proposant des honoraires de base moins chers que ceux du marché pour ainsi récupérer des copropriétés-clients et ensuite se rattraper sur les montants des prestations complémentaires et surtout en proposant des services parallèles via leurs filiales.</p> <p>Pour résorber la situation, il est impératif de mieux encadrer le métier de syndic en interdisant de pouvoir assurer d'autres activités qui, au-delà de biaiser la concurrence, le positionne en conflit d'intérêt entre la défense des intérêts économiques des copropriétés qu'il représente par rapport à celle de ses filiales.</p>

N°	Chiffres	Définition	Observations	Suggestions
16	15 600	C'est le nombre de salariés embauchés au sein des cabinets de syndicats professionnels	<p>Ce chiffre paraît nettement insuffisant au vu du nombre de copropriétés.</p> <p>En effet, en déduisant le personnel lié aux services administratifs et à la comptabilité et les copropriétés gérées par des syndicats non professionnels, on peut considérer qu'en moyenne les gestionnaires administrèrent entre 50 à 80 immeubles.</p> <p>Ramené au nombre de jours ouvrés par mois (24), le gestionnaire assurerait la gestion de chacune de ses copropriétés moins d'une demi-journée par mois, voire carrément une demi-journée tous les deux mois.</p>	<p>Ce constat explique en partie la carence de gestion proactive des copropriétés.</p> <p>Bien souvent, les gestionnaires sont contraints de se limiter à gérer les urgences et les tâches de base, tel que les convocations d'assemblée générale.</p> <p>En fonction des cabinets, le gestionnaire travaille soit seul soit avec un assistant soit, même avec un comptable dédié à ses copropriétés.</p> <p>Pour garantir une gestion pérenne des copropriétés avec des projets à cours et moyens termes, il est impératif de prévoir dans la loi HOGUET, une obligation d'administration des copropriétés, avec au moins un gestionnaire et un assistant.</p>
17	90 %	C'est le pourcentage de conseillers syndicaux ayant plus de 61 ans.	<p>La grande majorité des membres des conseils syndicaux sont plutôt des personnes retraitées qui habitent au sein de leur immeuble depuis plusieurs années.</p> <p>Vraisemblablement, les copropriétaires actifs ne sont pas intéressés par cette mission du fait qu'elle demande du temps, sans être rémunérée et ne souhaitent pas proposer leur candidature face aux anciens.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur d'analyse car l'investissement au sein du conseil syndical permet souvent d'éviter des dépenses inutiles ou carrément baisser les charges, ce qui aura un impact direct sur les appels de fonds.</p> <p>La fonction de conseiller syndical n'est pas suffisamment valorisée par les Pouvoirs Publics alors qu'elle est un levier important pour engager des dynamiques au sein des copropriétés notamment en matière de réalisation de travaux de rénovation énergétique.</p>
18	50 %	C'est le nombre moyen de copropriétaires participant à l'assemblée générale.	<p>Ce taux reste inchangé malgré la mise en place du vote par correspondance qui permet à un copropriétaire de se prononcer sur les résolutions sans être contraint de se déplacer à l'assemblée générale.</p> <p>Il semble donc que l'absentéisme des copropriétaires à leur assemblée générale ne soit pas dû à un refus de se déplacer mais à d'autres causes qu'il faut identifier.</p> <p>Parmi elles, on peut relever une mainmise des syndicats sur l'élaboration de l'ordre du jour et de la tenue de l'assemblée générale, impliquant que les copropriétaires ne voient plus d'intérêt à y participer.</p>	<p>Afin d'inciter les copropriétaires à participer à leurs assemblées générales, il est indispensable de simplifier davantage les possibilités d'inscrire une question à l'ordre du jour et de pouvoir tenir l'assemblée générale sans que le syndic ne soit forcément présent.</p> <p>En effet, les copropriétaires ne connaissent ni la procédure pour proposer une question à l'ordre du jour ni la date butoir pour la notifier au syndic.</p> <p>Par ailleurs, la présence du syndic lors de l'assemblée générale ne permet pas aux copropriétaires de pouvoir s'exprimer librement sur le fonctionnement de la copropriété ou d'envisager de changer de syndic.</p>
19	15 000	C'est le nombre de copropriétés adhérentes à l'ARC Nationale.	<p>Actuellement, l'ARC Nationale compte 15 000 copropriétés adhérentes, ce qui représente uniquement 2,5 % du parc national.</p> <p>Les potentiels d'accroissement sont donc très importants au vu notamment de la carence des syndicats de plus en plus manifeste.</p> <p>Néanmoins, cela impose à l'ARC Nationale de s'entourer de collaborateurs compétents et expérimentés, tâche à laquelle nous nous y attelons activement.</p>	<p>L'ARC Nationale a une ambition de s'implanter dans les territoires en créant diverses antennes qui permettront à nos adhérents de pouvoir bénéficier de consultations ainsi que de formations.</p> <p>Ce projet nécessite d'engager de nombreuses ressources et en particulier de recruter du personnel compétent pour apporter des réponses justes et argumentées.</p>

N°	Chiffres	Définition	Observations	Suggestions
20	490	C'est le nombre d'articles annuels publiés sur le site internet de l'ARC Nationale.	L'ARC Nationale n'est pas avare de publications, puisqu'au-delà de produire chaque année une dizaine de guides, elle publie chaque semaine dix articles sur son site internet. 80 % des articles sont des conseils ou de l'actualité juridique. Quant aux 20 % restant, ils sont dédiés à dénoncer les abus des professionnels et en particulier ceux des syndicats, qui sont, pour la plupart, des actes illégaux.	La publication des abus a pour but d'alerter les copropriétaires mais également les Pouvoirs Publics sur les agissements des professionnels et en particulier des syndicats, qui entraînent un préjudice au syndicat des copropriétaires. La principale cause de cette situation est que la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit quasiment aucune sanction en cas de manquement du syndic à ses obligations. Cette tare doit être corrigée afin de préserver les intérêts des syndicats des copropriétaires.

Un syndic professionnel condamné à payer 9 930 € de pénalités de retard suite au refus de remettre au conseil syndical les documents demandés

Lors des négociations sur l'ordonnance copropriété du 30 octobre 2019, l'ARC Nationale a réussi à introduire dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 des pénalités calculées par jour de retard à l'encontre du syndic qui refuserait de remettre au conseil syndical dans un délai d'un mois une copie des documents concernant la copropriété qu'il réclame.

Le décret du 7 octobre 2020 a arrêté le montant des pénalités à 15 euros par jour de retard sans prévoir de plafond maximum.

Ces pénalités de retard doivent être imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.

Dans la mesure où le syndic professionnel refuse d'imputer ces pénalités de retard, le même article 21 donne la possibilité au Président du Conseil Syndical sans autorisation préalable de l'assemblée générale

de saisir le Juge afin qu'il prononce la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

A la suite du refus d'un syndic professionnel à remettre au Président du conseil syndical une copie des appels de fonds des copropriétaires, l'ARC Nationale a financé la procédure judiciaire afin de mettre en application ce nouveau dispositif.

Le 26 décembre dernier, le Tribunal de MEAUX a rendu une décision condamnant non seulement le syndic à payer 9 930 euros au titre de pénalités de retard mais en plus à remettre la copie des avis d'appels de fonds sous astreinte de 15 euros par jour de retard pendant 60 jours.

Au-delà de cette condamnation spectaculaire, il est important de relever les arguments du syndic qui ont été balayés par le Magistrat.

Tout d'abord, il a été évoqué que le Président du Conseil Syndical ne disposait pas d'un mandat pour agir.

Cet argument a été rejeté en présentant tout simplement le procès-verbal l'ayant eu élu comme conseiller syndical ainsi que le compte-rendu de réunion le nommant comme Président du conseil syndical.

Ensuite, il a été évoqué que le syndic ne pouvait pas remettre les copies des avis d'appels de fonds au motif du respect du Règlement Général de la Protection des Données (RGPD).

Ce moyen de défense a également été rejeté par le Juge au motif que les dispositions du RGPD ne pouvaient pas faire obstacle à un droit d'un membre du Conseil Syndical et à plus forte raison, à son Président, de disposer d'une copie des documents.

Pour avoir plus de détails sur cette décision judiciaire, un article a été publié sur le site de l'ARC Nationale, accessible à partir du lien suivant <https://arc-copro.com/wfdb> ■

En 2023, les charges courantes de copropriété ont augmenté de 4,6 %

L'observatoire des charges de l'ARC Nationale initialement intitulé Oscar a changé de nom pour devenir Césarc.

La raison de cette mutation est due à une nouvelle méthode de calcul qui consiste à reprendre les informations figurant dans les annexes comptables sans appliquer de pondération et en consolidant chaque poste de charges avec l'ensemble des dépenses qui le concerne.

L'observatoire des charges de l'année 2023 a été réalisé sur la base de 4.856 annexes comptables saisies, représentant 106.886 lots principaux qui proviennent des copropriétés adhérentes auprès de notre association, implantées sur l'ensemble du territoire français.

Pour mémoire, l'observatoire des charges de l'ARC Nationale prend en considération le montant des dépenses indiqué sur les annexes comptables 2 et 3.

Ces coûts sont ensuite ramenés à la surface habitable des copropriétés, permettant de déterminer le prix des charges par m² habitable.

Pour bien exploiter Césarc, il est essentiel de comprendre comment ont été décomposés les postes de charges en fonction des dépenses qu'ils peuvent éventuellement englober.

Voici donc la décomposition des postes de charges identifiés à travers Césarc.

I. UNE AUGMENTATION DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ SUR TOUTE LA FRANCE DE 4,6 % MALGRÉ UN TAUX D'INFLATION À 4,9 %

Selon Césarc, sur l'ensemble du territoire français, les charges ont évolué, entre 2022 et 2023, de 4,62 %, passant le prix des dépenses courantes par m² habitable de 48,13 € à 50,36 €.

L'augmentation des charges est légèrement inférieure à l'inflation puisqu'en 2023 elle était de 4,9 % alors que l'augmentation des charges est à 4,6 %.

L'augmentation des charges enregistrées en 2023 est encore une fois importante, compte tenu que le record a été enregistré en 2012, avec une évolution des charges de 6,2 %.

L'impact pour un logement de 60 m² est tout aussi important puisqu'en 2022 les charges courantes annuelles étaient estimées à 2.287,81 € pour passer en 2023 à 3.021,63 €, soit un taux de variation de 4,63 %.

Valeurs
02 - Chauffage (Energie / Electricité / contrats d'entretien)
11 - Gardiens / Employés
04 - Eau Froide (factures / location compteurs)
12 - Nettoyage des locaux (hors salariés)
15 - Entretien général (615)
05 - Honoraires de base syndic (6211)
14 - Contrat d'entretien général (614)
10 - Assurances
01 - Ascenseur (Electricité / contrats entretiens / téléalarme)
16 - Electricité (partie commune)
08 - Rémunérations de tiers intervenants (623)
17 - Impôts
03 - Parking (Electricité / contrats)
06 - Honoraires complémentaires syndic, prestations particulières et débours
13 - Fournitures / achats produits / matériel (604 / 605 / 606)
07 - Frais postaux (6213)
09 - Frais du conseil syndical (624)
18 - Frais bancaires

II. LES POSTES DE CHARGES QUI DOIVENT ÊTRE PARTICULIÈREMENT SUIVIS

L'un des postes de charges qui a évolué de manière significative en 2023 est celui du chauffage avec une augmentation de 11,3 %.

Cette augmentation est inquiétante car la rigueur de l'hiver enregistrée en 2023 est inférieure à celle relevée en 2022, devant entraîner une baisse des dépenses de chauffage.

Vraisemblablement, la cause de cette tendance haussière est due aux nouveaux contrats de fourniture gaz signés en fin d'année 2022 qui prévoyaient des tarifs de la molécule qui ont quasiment quadruplé par rapport aux tarifs précédemment négociés.

A titre d'illustration, le prix du mégawattheure enregistré en mars 2023 était de 80 € pour passer à 180 € en août 2023.

France ENTIERE

Valeurs	2022		2023		répartition 2023	variation 2022/2023
	M ²	60 m ²	M ²	60 m ²		
02 - Chauffage (Energie / Electricité / contrats d'entretien)	12,16 €	729,66 €	13,54 €	812,13 €	26,9 %	11,3 %
11 - Gardiens / Employés	8,39 €	503,65 €	8,38 €	502,80 €	16,6 %	-0,1 %
04 - Eau Froide (factures / location compteurs)	4,42 €	265,38 €	5,00 €	299,72 €	9,9 %	13,1 %
12 - Nettoyage des locaux (hors salariés)	4,52 €	271,12 €	4,65 €	279,26 €	9,2 %	2,9 %
15 - Entretien général (615)	3,67 €	220,18 €	3,85 €	231,29 €	7,7 %	4,9 %
05 - Honoraires de base syndic (6211)	3,43 €	205,56 €	3,41 €	204,85 €	6,8 %	-0,6 %
14 - Contrat d'entretien général (614)	2,90 €	174,24 €	2,58 €	154,71 €	5,1 %	-11,0 %
10 - Assurances	2,45 €	147,08 €	2,55 €	152,95 €	5,1 %	4,1 %
01 - Ascenseur (Electricité / contrats entretiens / téléalarme)	2,09 €	125,24 €	2,09 €	125,51 €	4,2 %	0,0 %
16 - Electricité (partie commune)	0,94 €	56,30 €	1,06 €	63,67 €	2,1 %	12,8 %
08 - Rémunérations de tiers intervenants (623)	0,90 €	54,18 €	0,82 €	49,30 €	1,6 %	-8,9 %
17 - Impots	0,61 €	36,45 €	0,65 €	38,80 €	1,3 %	6,6 %
03 - Parking (Electricité / contrats)	0,57 €	34,48 €	0,61 €	36,66 €	1,2 %	7,0 %
06 - Honoraires complémentaires syndic, prestations particulières et débours	0,27 €	16,41 €	0,41 €	24,46 €	0,8 %	51,9 %
13 - Fournitures / achats produits / matériel (604 / 605 / 606)	0,33 €	19,58 €	0,29 €	17,10 €	0,6 %	-12,1 %
07 - Frais postaux (6213)	0,27 €	15,98 €	0,28 €	17,02 €	0,6 %	3,7 %
09 - Frais du conseil syndical (624)	0,15 €	8,79 €	0,14 €	8,10 €	0,3 %	-6,7 %
18 - Frais bancaires	0,06 €	3,51 €	0,06 €	3,30 €	0,1 %	0,0 %
TOTAL eurs/m²	48,13 €	2 887,81 €	50,36 €	3 021,63 €	100,0 %	4,6 %

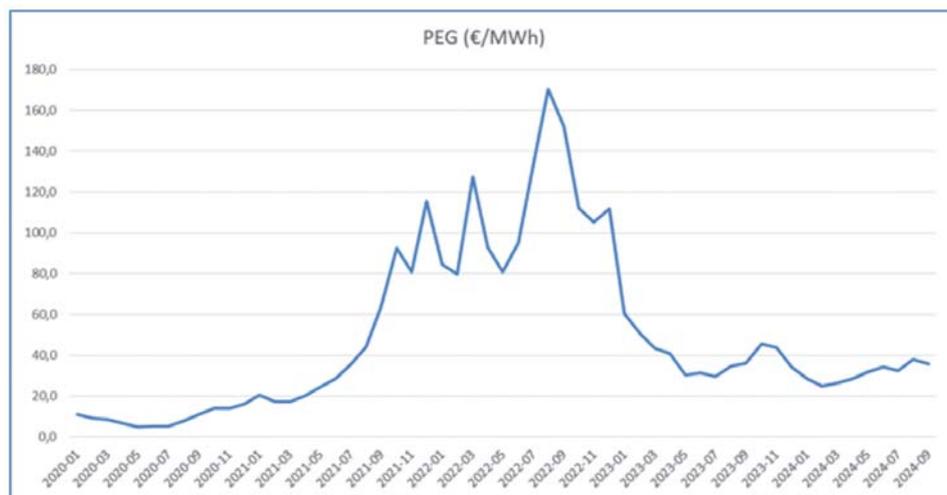
Selon Césarc, sur l'ensemble du territoire français, les charges ont évolué, entre 2022 et 2023, de 4,62 %, passant le prix des dépenses courantes par m² habitable de 48,13 € à 50,36 €.

	2020	2021	2022	2023	Evolution (%)
Paris	1886	2234	1916	1905	-0,6%
Rennes	2023	2388	2016	1969	-2,3%
Strasbourg	2409	2788	2353	2297	-24%
Lille	2317	2666	2313	2279	-1,5%
Marseille	1440	1617	1389	1417	2,0%
Lyon	1964	2309	2044	2044	0,0%
Toulouse	1638	1886	1619	1698	4,9%

L'un des postes de charges qui a évolué de manière significative en 2023 est celui du chauffage avec une augmentation de 11,3 %.

La tendance du prix du gaz est actuellement baissière, entraînant qu'une nouvelle renégociation des contrats de gaz permettrait de faire diminuer les dépenses liées au chauffage et à la production d'eau chaude.

L'autre poste qui a fortement évolué est celui de l'électricité puisque l'on enregistre une augmentation de 12,8 % qui s'explique pour les mêmes raisons que celles du chauffage, à savoir une augmentation du prix de la molécule en 2022 qui a entraîné ses effets sur les charges 2023.



A titre d'illustration, le prix du mégawattheure enregistré en mars 2024 était de 80 € pour passer à 180 € en août 2024.

Il faut néanmoins relever que la plupart des syndicats de copropriétaires ont pu bénéficier d'aides de l'Etat pour compenser l'augmentation du prix du gaz et de l'électricité et ainsi réduire la quote-part devant être supportée par les copropriétaires.

Un autre poste de charges qui a augmenté de manière significative est celui de l'eau qui comprend également les contrats d'entretien et de relevé des compteurs, avec une évolution de 13 %.

Ce phénomène s'explique principalement par une augmentation du prix de l'eau potable et des frais d'assainissement qui ont passés en moyenne d'un prix de 4,34 € à 4,52 € le m³.

A cela, il faut ajouter une augmentation significative des contrats de relevés de compteurs avec la généralisation du télérelevé.

POINT IMPORTANT :

Alors que les honoraires de base du syndic ont tendance à stagner, les honoraires complémentaires ont, quant à eux explosé, avec une augmentation de plus de 50 %, confirmant le maintien de la même politique commerciale qui consiste à procéder à un dumping des honoraires de base pour se rattraper sur les prestations complémentaires.

Enfin, encore cette année, est confirmée l'augmentation des primes d'assurance qui enregistrent une nouvelle évolution de 4%. Pour mémoire, ce poste de charges enregistrait déjà en 2022 une évolution de 5 %.

Les bonnes nouvelles concernent le poste « gardiens et employés d'immeuble » qui stagne.

Ce constat doit être plus amplement étudié afin de mieux comprendre l'approche des syndicats de copropriétaires dans leur politique d'embauche.

En effet, nombreux s'interrogent pour la suppression du poste de gardien d'immeuble qu'ils considèrent comme trop cher avec des risques sociaux qu'ils souhaitent limiter.

L'étude complète est disponible sur le site internet de l'ARC NATIONALE à partir du lien suivant : <https://arc-copro.fr/documentation/dossier-du-mois-fevrier-les-charges-courantes-de-copropriete-ont-augmente-de-46-en>



LA PROPOSITION DE LOI VISANT À ASSOUPLIR L'INTERDICTION DE LOCATION POUR LES LOGEMENTS AVEC UNE ÉTIQUETTE G REJETÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Réunis en séance publique, le 29 janvier dernier, les députés n'ont pas adopté la proposition de loi pourtant soutenue par Madame la Ministre du Logement, Valérie LETARD.

Cette loi devait permettre aux copropriétaires bailleurs de déroger, sous conditions, à l'interdiction de la location de leurs logements ayant une étiquette énergétique G au titre du diagnostic de performance énergétique.

Une nouvelle proposition de loi sur la rénovation énergétique en copropriété

N° 328 (2024-2025) a été introduite au Sénat présentée par Mme Amel GACQUERRE, visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété.

Selon les estimations gouvernementales, pas moins de 646 000 logements classés G sont désormais concernés par cette interdiction de location alors que le marché locatif doit déjà faire face depuis plusieurs mois à une pénurie d'offres.

La nouvelle proposition de loi est accessible à partir du lien suivant <https://arc-copro.com/66v7>

Participer au premier Forum de la copropriété organisé par l'ARC Nationale

La loi fixant le statut de la copropriété et des immeubles bâtis du 10 juillet 1965, aura 60 ans le 10 juillet prochain.

La plupart des articles mentionnés ne remontent pas à la date d'origine de ce texte, sachant qu'ils ont fait l'objet de multiples évolutions et amendements législatifs.

Néanmoins, on peut remarquer que cette loi reste encore perfectible au vu des enjeux que doivent affronter les copropriétés et les nombreux dysfonctionnements et abus commis par les professionnels qui sont dénoncés régulièrement par les médias.

Ainsi, il est nécessaire d'améliorer encore les dispositions prévues dans la loi du 10 juillet 1965 en abordant des sujets cruciaux et stratégiques, sans parti pris ni calcul politique.

Dans cette démarche, l'ARC Nationale va organiser un FORUM de la copropriété, ouvert à toute personne, adhérente ou non, afin de discuter sur des projets de réforme qui, après débat, feront l'objet d'un vote solennel. Les décisions seront retranscrites dans un livre blanc qui sera ensuite publié et remis aux Ministères concernés.

Pour joindre l'utile à l'agréable, cette journée débutera par des sessions de formation à travers trois salles dédiées pour aborder, de manière distincte, les sujets juridiques, techniques et comptables.

I. L'ORGANISATION DE CET ÉVÈNEMENT

A travers cette journée, les membres du conseil syndical, les syndicats non professionnels et les copropriétaires adhérents ou non pourront suivre différentes formations en fonction des sujets prioritaires qui les préoccupent. Ces formations seront exclusivement animées par les experts-salariés de l'ARC Nationale.

Pour chaque séance seront projetées des slides, permettant aux participants de suivre les démonstrations. Les adhérents de l'ARC Nationale pourront les télécharger la veille afin de pouvoir également les visualiser depuis une tablette numérique ou un téléphone portable.

Dès l'entrée, chaque participant recevra un cahier lui permettant de prendre des notes.

Les sessions de formation débuteront à 9H00 pour se terminer à 16h15.

Chaque formation durera 45 minutes à laquelle s'ajoute un temps de 15 minutes pour procéder aux questions. Entre chaque formation, un intervalle de 15mn permettra à l'adhérent de se déplacer d'une salle à l'autre en fonction des thèmes qu'il souhaite suivre.

Voici les formations dispensées dans chacune des trois salles :



II. PLANNING DU FORUM DE LA COPROPRIETE DU 9 AVRIL 2025

	Salle A Juridique	Salle B Technique	Salle C Comptabilité et finances
9h00/10h00	La procédure de résiliation du contrat de syndic	Le plan pluriannuel de travaux (PPT)	Le suivi des impayés
ROULEMENT			
10h15/11h15	Le rôle et les fonctions du conseil syndical	Les contrats de maintenance en copropriété	Les annexes comptables
ROULEMENT			
11h30/12h30	La location meublée de courte durée	L'intervention du géomètre lors d'une refonte du règlement de copropriété	L'exigibilité des appels de fonds et l'approbation des comptes
PAUSE			
14h00/15h00	Travaux d'urgence, travaux obligatoires ou non	L'eau chaude sanitaire en copropriété	Comment exploiter son grand livre comptable
15h15/16h15	Les annulations des résolutions d'assemblée générale	Le ravalement aujourd'hui	La gestion du fonds de travaux

A partir de 16h30, l'ensemble des participants se réunira dans une même salle afin de débattre sur trois thèmes qui découleront sur le vote de résolutions de principe :

Thème 1 : L'étendue et les limites des pouvoirs du conseil syndical	
Résolution 1	Le conseil syndical doit-il disposer de la personnalité morale ?
Résolution 2	Le conseil syndical doit-il substituer le syndic : engagement des dépenses, règlement des fournisseurs, lancement de procédures judiciaires

Thème 2 - L'obligation de réaliser des travaux d'entretien et de rénovation y compris énergétique	
Résolution 1	Les travaux d'entretien et de rénovation doivent-ils être engagés sans vote préalable de l'assemblée générale en fonction du plan pluriannuel de travaux établi par le professionnel ?
Résolution 2	Le fonds de travaux doit-il être calculé en fonction des réels travaux mentionnés dans le plan pluriannuel de travaux ?

Thème 3 - Le métier de syndic doit-il évoluer ?	
Résolution 1	Le statut de syndic doit-il évoluer pour devenir un prestataire ?
Résolution 2	Le syndic peut-il se faire substituer dans ses missions contre une réduction de ses honoraires du forfait de base ?

Après avoir présenté le contexte politique et juridique actuel de chacun des thèmes, un temps de débat entre les adhérents sera organisé, permettant ensuite de dégager une position majoritaire.

Les participants pourront voter en direct grâce à la remise d'un boîtier électronique ou à distance uniquement pour

nos adhérents à travers un site internet dédié, accessible à partir de l'adresse mail suivante : www.forumdelacopropriete.fr. L'ensemble des remarques et des positions retenues seront retranscrites à travers un livre blanc qui sera publié et remis en mains propres au Ministère du Logement et à la chancellerie.

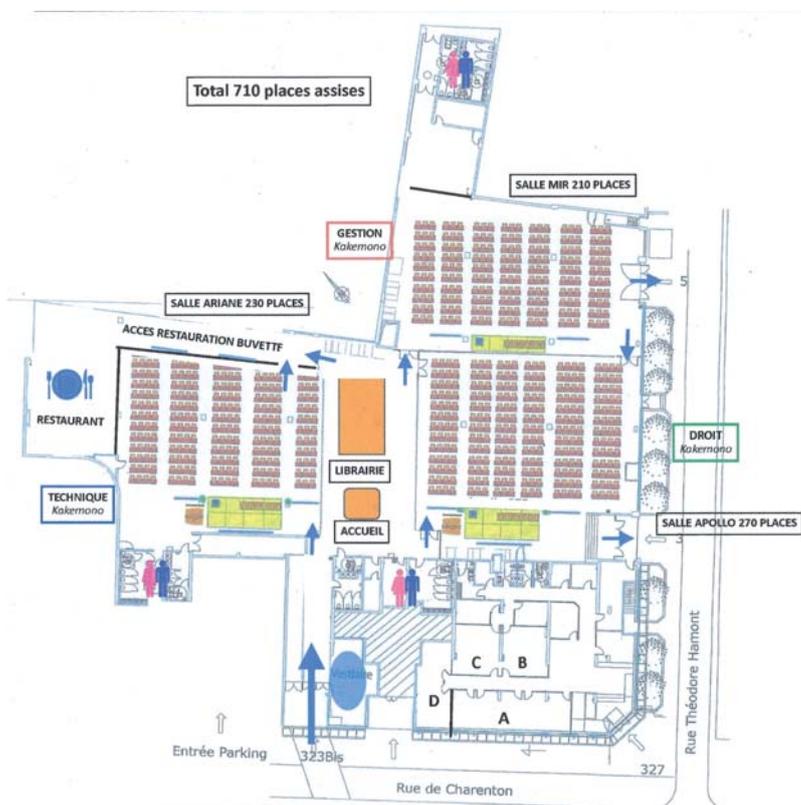
III. COMMENT PARTICIPER AUX FORMATIONS ET AU FORUM

Les formations ainsi que le Forum sont ouverts au public. L'accès est gratuit pour les adhérents de l'ARC Nationale sur présentation du laissez-passer qui est joint à cette revue et est facturé 10 € pour les non-adhérents.

Néanmoins, pour garantir une bonne organisation et prévoir des places suffisantes, une pré-inscription est impérative qui doit se faire directement à partir de l'adresse suivante : www.forumdelacopropriete.fr

Les conseillers syndicaux adhérents pourront inscrire jusqu'à deux membres.

Les formations et le Forum se dérouleront à l'Espace Charenton 327, rue Charenton 75012 PARIS ■



COMMENT METTRE FIN AUX TAMBOUILLES ENTRE LE SYNDIC PROFESSIONNEL ET SON ETABLISSEMENT BANCAIRE ?

Nombreux conseillers syndicaux nous remontent des difficultés pour obtenir de leur syndic des informations claires sur le compte bancaire de la copropriété ainsi que sur l'origine des opérations enregistrées aussi bien au débit qu'au crédit du compte.

Bien que l'obligation d'ouverture du compte bancaire séparé au profit du syndicat des copropriétaires revienne au syndicat en place, le conseil syndical et même le syndicat des copropriétaires disposent de pouvoirs pouvant imposer une meilleure transparence sur la gestion des comptes bancaires.

En effet, le chapitre II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic de mettre à la disposition du conseil syndical les relevés bancaires dès leur réception.

Par ailleurs, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical peut avoir copie de l'ensemble des documents de la copropriété permettant de demander à tout moment à son syndic les bordereaux de remise de chèques ou de virement.

Grâce à ces documents, le conseil syndical pourra identifier l'origine des règlements et encaissements effectués.

De plus, l'assemblée générale peut imposer au syndic le changement d'établissement bancaire dans le cas où il constate une collusion entre eux qui ne serait pas dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires.

Pour plus de détails sur les procédures à suivre, un article a été publié sur le site de l'ARC Nationale, accessible à partir du lien suivant <https://arc-copro.com/h426> ■

L'ARC NATIONALE ET L'UNARC SE DÉPLACENT À VILLEURBANNE

pour assurer une nouvelle formation à destination de tous les copropriétaires



Afin de répondre aux engagements pris lors de notre dernière assemblée générale, l'ARC Nationale a créé une nouvelle association qui s'intitule « L'UNARC » qui est l'Union Nationale des Arcs régionales et de Collectivités territoriales.

Son objet est de créer des antennes ARC Nationale sur l'ensemble du Territoire Français afin d'assurer entre autre des consultations en physique et des manifestations à destination exclusivement des adhérents.

En fonction du nombre d'adhérents inscrits auprès de notre association, des régions ont été identifiées et choisies.

Notre première étape est de créer une implantation sur la région Auvergne-Rhône-Alpes nécessitant au préalable d'identifier les besoins de nos adhérents locaux.

A ce titre, le Conseil d'Administration ainsi que la Direction de l'ARC Nationale organisent le **mardi 20 mai 2025** une journée de formation et d'échanges avec l'ensemble des copropriétaires et conseillers syndicaux.

Elle se déroulera à partir de 9 h 30 à l'adresse suivante :

**Les Terrasses du Parc
115, boulevard de Stalingrad
69100 VILLEURBANNE**

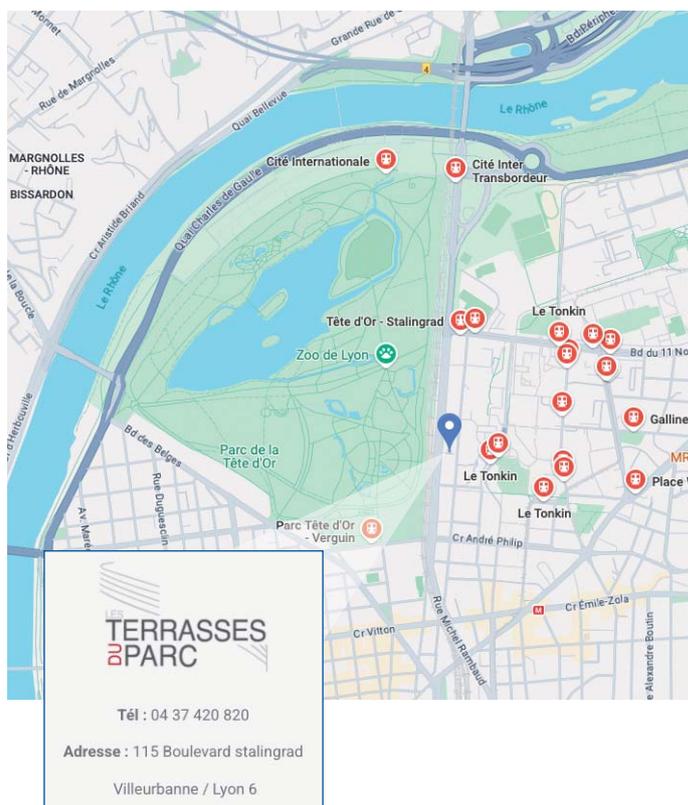
- ▶ de 9h30 à 12h sera assurée une première formation sur le thème : « La préparation et la tenue d'une assemblée générale ». Elle sera assurée par le Directeur Général de l'ARC Nationale, Emile HAGEGE
- ▶ de 12h à 13h : Echange entre les adhérents locaux et le Conseil d'Administration de l'ARC Nationale sur le projet d'implantation régional
- ▶ de 14h à 17h30 sera assurée une deuxième formation sur le thème « La rénovation énergétique en copropriété ». Elle sera assurée par le Responsable Technique, Monsieur Stanko TRIFUNOVIC.

A la fin de chaque chapitre, un temps sera consacré aux questions/réponses.

L'ARC nationale invite tous les adhérents et les conseillers syndicaux de la région Auvergne-Rhône-Alpes (et même ceux des départements limitrophes) à participer à cette journée de formation et d'échanges.

La participation à cette formation sera totalement gratuite dans la mesure des places disponibles.

Au plaisir de vous rencontrer. ■



FORMATION LE MERCREDI 25 JUIN 2025

sur le thème : « Analyse du bâti, diagnostic de performance énergétique, fonds travaux, plan pluriannuel de travaux »

Comme chaque année, à l'occasion de l'assemblée générale annuelle de l'ARC Nationale, est organisée en amont une formation qui aborde un sujet brûlant et d'actualité de la copropriété. Cette organisation permet aux adhérents de se déplacer à la fois pour participer à l'assemblée générale de l'ARC Nationale, mais également pour mettre à jour leurs connaissances sur une thématique précise. Compte tenu des enjeux de rénovation énergétique auxquels doivent répondre les syndicats de copropriétaires, le thème sera :

« Analyse du bâti, diagnostic de performance énergétique, fonds travaux, plan pluriannuel de travaux »

A travers cette session, seront présentées les réelles obligations qui incombent au syndicat des copropriétaires en matière de rénovation énergétique en expliquant comment bien mettre en œuvre les différents dispositifs légaux. Cette formation se déroulera le :

Mercredi 25 juin 2025 à partir de 14h00

à l'Espace Charenton - 327, rue de Charenton 75012 Paris

L'ensemble des copropriétaires adhérents ou non pourra participer gratuitement à cette formation. Aucune inscription préalable n'est requise.

Cette séance sera dispensée par le directeur général et le responsable technique de l'ARC Nationale.

L'ensemble des présentations seront projetées sur écrans géants.

A la fin de chaque chapitre, un temps d'échange sera dédié pour permettre aux adhérents de poser leurs questions. ■

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DE L'ARC NATIONALE

A partir de 16h00, débutera l'émargement de la feuille de présence de l'assemblée générale annuelle de l'ARC Nationale afin d'être en mesure d'ouvrir la séance dès 17h00.

L'ordre du jour de l'assemblée générale figure en page 43 de la revue.



LE SYNDIC EST LA SOLUTION MAIS AUSSI LE PROBLÈME DES COPROPRIÉTÉS

Pour décrédibiliser les analyses formulées par l'ARC Nationale, les syndicats professionnels affirment que notre seule ambition est d'éradiquer cette profession. Il s'agit bien évidemment d'un non-sens car toute copropriété est tenue d'être gérée par un syndic. Ainsi, il est incontournable d'élire un syndic qui a pour fonction d'administrer la copropriété et de conseiller les copropriétaires sur les choix stratégiques à prendre que ce soit en matière de travaux ou d'éventuelles procédures judiciaires à engager. Le syndic est censé être le chef d'orchestre qui anime la vie de la copropriété en fixant des caps et en négociant au profit du syndicat des copropriétaires qu'il représente, les contrats et autres prestations.

Néanmoins, dans les faits, la situation est plus complexe car les syndicats sont très rapidement dépassés par les événements avec un nombre de personnel insuffisant qui ne sont pas forcément au fait des dernières évolutions légales ne permettant pas d'assurer de manière optimale leur fonction de gestionnaire.

Ainsi, si en théorie, le syndic doit être l'aiguillon de la copropriété, il est en pratique bien souvent un simple secrétaire qui a délégué dans les faits ses prérogatives au conseil syndical, attendant ses instructions. D'ailleurs, ce constat explique en partie pourquoi les syndicats n'arrivent pas à réclamer une revalorisation de leurs honoraires à hauteur de ce qu'ils souhaitent.

Pour plus de détails sur cette situation, un article a été publié sur le site de l'ARC Nationale, accessible à partir du lien suivant <https://arc-copro.com/4pkn> ■

L'approbation des comptes de charges et ses conséquences

La question de l'approbation des comptes suscite de nombreuses interrogations, sachant qu'il existe plusieurs amalgames, parfois alimentés par les syndic professionnels sur les conséquences juridiques et comptables qu'elles impliquent.

En effet, certains syndic affirment qu'à défaut d'approbation des comptes, ils ne peuvent plus poursuivre leur mandat ou bien qu'ils sont dans l'incapacité de pouvoir engager des recours judiciaires à l'encontre des copropriétaires débiteurs, incitant ainsi l'assemblée générale à voter la résolution.

En parallèle, suite au contrôle des comptes, il n'est pas rare que le conseil syndical relève des factures abusives ou illégales s'interrogeant sur l'opportunité de ne pas approuver les comptes ou du moins sous réserve.



À travers ce dossier, nous allons tout d'abord définir les conséquences et les limites du vote de l'approbation des comptes, pour ensuite expliquer comment contester les charges sans être contraints de refuser de valider l'intégralité des dépenses.

I. LA NOTION D'APPROBATION DES COMPTES DE CHARGES

Curieusement, la loi du 10 juillet 1965 reste muette sur la notion d'approbation des comptes, devant se référer à article 47-1 du décret du 17 mars 1967 pour connaître sa définition, ses limites et ses conséquences juridiques.

Il en ressort que la question de l'approbation des comptes concerne uniquement la validation des charges qui ont été enregistrées sur l'exercice par le syndic et non d'approuver l'intégralité des autres comptes comptables, tels que les banques, les fournisseurs, les comptes d'attente...

Il faut donc parler d'approbation des comptes de charges et non d'approbation des comptes.

Cette précision est importante car de nombreux syndic

alimentent la confusion en précisant dans la résolution que « suite aux annexes comptables jointes à la convocation d'assemblée générale, les copropriétaires approuvent, sans réserve, l'ensemble des soldes des comptes comptables y figurant ».

Dans ce cas, la résolution devra être amendée pour ne la limiter qu'au seul montant des charges.

A partir du moment où l'assemblée générale approuve

les charges en arrêtant un montant, elles deviennent définitives imposant au syndic de procéder à leur régularisation sur les comptes des copropriétaires.

Il est important de préciser que la régularisation de charges sera supportée uniquement par le copropriétaire

“
A partir du moment où l'assemblée générale approuve les charges en arrêtant un montant, elles deviennent définitives imposant au syndic de procéder à leur régularisation sur les comptes des copropriétaires.
 ”

détenteur du lot au jour de l'assemblée générale approuvant les charges, même s'il a acquis son lot en cours de l'exercice.

Autrement dit, la régularisation des charges n'est pas proratisée entre le vendeur et l'acquéreur, même si la mutation du lot s'est déroulée au cours, voire même en fin d'exercice.

Comme on le constate, l'approbation des charges n'a strictement rien à voir avec le mandat du syndic et encore moins avec la question du quitus qui, pour rappel, n'a de toutes les façons pas à être inscrit à l'ordre du jour.

Ainsi, même si l'assemblée générale a refusé d'approuver les comptes de charges, le syndic doit poursuivre son mandat, et ce, jusqu'à son échéance.

Ceci étant, cette situation est souvent perçue par le syndic comme une motion de censure votée à son encontre, créant un climat de méfiance à l'égard du conseil syndical et des copropriétaires, justifiant de réfléchir mûrement avant de voter « contre » l'approbation intégrale des charges.

Pour y remédier, il existe des moyens plus subtils qui permettent de garantir les intérêts du syndicat des copropriétaires sans créer un point de non-retour avec le syndic en place (voir chapitre III).

II. LES CONSÉQUENCES COMPTABLES DE L'APPROBATION DES CHARGES

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, en cours d'exercice, le syndic appelle auprès des copropriétaires des provisions de charges qui sont calculées en fonction du montant des travaux ou du budget prévisionnel préalablement voté.

A partir du moment où l'assemblée générale suivante a approuvé le montant des charges, le syndic doit alors procéder à leur régularisation en réalisant deux opérations sur le compte de chacun des copropriétaires.

Dans un premier temps, leur sont recreditées les provisions de charges qui ont été appelées au cours de

l'exercice, puis, dans un second temps, est débité le montant de leur quote-part de charges approuvée.

450-1 Copropriétaire A			
date	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2024	Provision de charges courantes 1 ^{er} trimestre	250€	
01/04/2024	Provision de charges courantes 2 ^{ème} trimestre	250€	
01/07/2024	Provision de charges courantes 3 ^{ème} trimestre	250€	
01/10/2024	Provision de charges courantes 4 ^{ème} trimestre	250€	
06/06/2025	Remboursement des provisions de charges		1 000€
06/06/2025	Régularisation des charges courantes	965 €	
Solde			35 €

En fonction des règlements effectués par le copropriétaire et si le bilan comptable de l'exercice est excédentaire ou déficitaire (le montant des charges par rapport à celui des produits enregistrés), le solde du compte sera créditeur ou débiteur.

Comme le précise l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, l'approbation des comptes de charges « ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires ».

Autrement dit, même si un copropriétaire a voté l'approbation des comptes de charges, il reste toujours en capacité de contester judiciairement la régularisation qui a été effectuée sur son compte, et ce, pendant une période de cinq ans (article 42 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette distinction s'explique par le fait que la répartition des charges impose de respecter plusieurs règles légales et comptables qu'il n'est pas possible de contrôler au cours de l'assemblée générale.

En effet, l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit plusieurs modalités de répartition des charges.

Tout d'abord, elles sont réparties sur la base de tantièmes attachés à chacun des lots qui peuvent être différents en fonction de l'existence de parties communes spéciales ou d'équipements collectifs.

Par ailleurs, dans la mesure où les logements sont équipés de compteurs divisionnaires d'eau, la répartition se fera en fonction des consommations relevées sur chacun d'eux.

La sélection des guides de l'ARC Nationale

Les grandes dérives des comptes et de la gestion des copropriétés

A travers les différentes vérifications des comptes des copropriétés adhérentes, ont été relevées plusieurs pratiques abusives commises par des syndics professionnels qui préjudicient les copropriétés.

Ce guide reprend ces pratiques en expliquant comment les identifier ou réagir si elles sont constatées. ■



Enfin, si les logements sont équipés d'un module de relevés des consommations de chauffage, conformément à l'article R174-10 du CCH, les charges seront réparties à 70 % en fonction des consommations individuelles, et à 30 % selon les tantièmes définis à travers la clé de répartition spéciale « chauffage ».

Ainsi, en fonction des équipements existants dans l'immeuble et des dispositions prévues dans le règlement de copropriété, plusieurs règles cumulatives peuvent s'appliquer pour déterminer le montant de régularisation des charges qui sera imputé sur le compte de chacun des copropriétaires.

L'ensemble de ces éléments implique qu'il existe en réalité plusieurs régularisations des charges.

Par conséquent, en fin d'exercice, il est possible que la situation des charges qui relèvent de la clé générale soient excédentaires alors que celles qui dépendent de la clé spéciale bâtiment ou chauffage soient déficitaires. Le conseil syndical, et surtout les copropriétaires, doivent impérativement contrôler le montant de la régularisation des charges qui leur est imputé, en vérifiant qu'il a été calculé dans le respect à la fois des dispositions légales et celles prévues dans le règlement de copropriété.

III. L'APPROBATION DES COMPTES « SOUS RÉSERVE »

Bien souvent lorsque que le conseil syndical constate des factures abusives ou illégales, il recommande de ne pas approuver les comptes, ou du moins sous réserve, sans forcément connaître les conséquences de l'une ou de l'autre option.

Le fait de voter « contre » l'approbation des charges implique que le syndicat des copropriétaires ne valide pas l'intégralité des dépenses qui ont été enregistrées par le syndic au cours de l'exercice, bloquant alors la possibilité de les régulariser sur les comptes des copropriétaires.

Les comptes de charges et de produits sont alors reportés sur l'exercice suivant, entraînant qu'au cours de la prochaine assemblée générale il sera nécessaire de se prononcer sur la validité des dépenses de l'exercice à approuver et du précédent.

Le risque est que les comptes de charges seront plus difficiles à suivre pouvant même créer une confusion entre les dépenses enregistrées sur les deux exercices, provoquant alors une perte de traçabilité.

La situation devient alors plus complexe lorsque l'assemblée générale refuse d'approuver les charges sur plusieurs exercices.

Mais encore, le défaut d'approbation des charges ne règle pas la situation car elle ne fait que la figer, impliquant que tôt ou tard il soit nécessaire de les valider, ce qui entrainera une régularisation des charges beaucoup plus importante pouvant mettre en difficulté les copropriétaires surtout si les bilans comptables des exercices sont déficitaires.

Quant à l'approbation des comptes « sous réserve », il s'agit d'une notion qui n'a pas d'existence légale ou réglementaire. Bien souvent, elle est considérée par le syndic comme ayant approuvé l'intégralité des charges (y compris celles litigieuses) procédant alors à leur régularisation.

Pour éviter cette situation, le conseil syndical devra être stratège en présentant à l'assemblée générale un montant de charges qui ne pose pas de difficulté à être approuvé ou, à défaut, procéder de manière chirurgicale en isolant uniquement les dépenses litigieuses.

IV. COMMENT NE PAS VALIDER DES DÉPENSES SANS METTRE EN PÉRIL LE VOTE DE L'APPROBATION DES CHARGES ?

Pour aborder sereinement la question de l'approbation des charges, il est nécessaire d'avoir contrôlé au préalable l'ensemble des factures.

Il est, en effet, hors de question de procéder à cette tâche au cours de l'assemblée générale.

C'est à ce titre que l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 donne la possibilité à tout copropriétaire de contrôler les factures en amont de l'assemblée générale aux date et heure fixées par le syndic.

Quant au conseil syndical, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, il est en droit de contrôler à tout moment l'ensemble des documents qui concernent la copropriété, et en particulier les factures.

Pour éviter d'être acculé, le conseil syndical devra procéder à des contrôles périodiques des factures, voire encore mieux en temps réel, en demandant au syndic de les télécharger systématiquement dans son espace dématérialisé.

Cela concerne les factures des prestataires, des fournisseurs d'énergie mais également celles du syndic.

Cette organisation permet de réagir dès la constatation d'une facture abusive ou illégale, en demandant au syndic de la faire sortir des charges tant qu'elle n'a pas été corrigée.

Quoi qu'il arrive, suffisamment tôt avant d'élaborer l'ordre du jour qui doit se faire en concertation entre le syndic et le conseil syndical; ce dernier doit contrôler l'intégralité des comptes afin notamment d'être en mesure d'arrêter le montant définitif des charges qui sera présenté à l'assemblée générale.

Dans la mesure où aucune facture ne présente d'anomalies, le conseil syndical et le syndic peuvent convenir du montant qui sera inscrit dans la résolution qui traite de l'approbation des charges.

En revanche, la situation peut devenir plus compliquée lorsque le conseil syndical relève une ou plusieurs factures qui présentent une anomalie.

Dans ce cas, deux scénarios peuvent alors se produire :

- 1) le syndic confirme l'anomalie et supprime la dépense des comptes de charges. Dans ce cas, il faudra également vérifier que la dépense a bien été remboursée si elle a déjà été payée. Cette facture peut émaner d'un prestataire de la copropriété, ou bien même du syndic.
- 2) le syndic maintient la/les dépense(s) sur le compte de charges malgré l'opposition du conseil syndical. Il faudra alors lui demander de les imputer sur un « compte d'attente » afin de permettre à l'assemblée générale de pouvoir approuver les autres charges qui ne présentent pas de difficulté.

Grâce à ce procédé, les comptes de charges pourront être approuvés, à l'exception de celles litigieuses.

Ceci étant, elles devront faire l'objet d'une négociation sérieuse au cours du prochain exercice afin de déterminer si en définitive elles doivent être réintégrées dans les charges ou bien si le syndic consent à les annuler en réclamant le remboursement de la somme, si elle a été payée.

Ce même procédé pourra être utilisé au cours de l'assemblée générale, dans le cas où le syndic a maintenu le montant des charges malgré la demande faite par le conseil syndical de supprimer des factures qu'il considère comme abusives.

Autrement dit, si la résolution liée à l'approbation présente un montant de charges qui inclut une ou plusieurs factures litigieuses, le président de séance (qui ne peut pas être le syndic) devra amender la résolution en déduisant le montant des factures qui posent problème.

La résolution devra mentionner expressément les factures litigieuses en indiquant leur montant et en précisant qu'elles seront affectées en compte d'attente, le temps de procéder à des investigations plus poussées.

Là encore, ce procédé permet d'approuver les comptes de charges et ainsi les régulariser sur les comptes des copropriétaires tout en laissant en statut quo les factures litigieuses qui devront ensuite faire l'objet d'une analyse plus approfondie pour déterminer leur traitement définitif.

En cas de changement de syndic, il reviendra au reprenneur de gérer ces factures, sachant qu'il existe deux options : soit il les réintègre dans les charges, soit il les annule définitivement, impliquant leur remboursement si elles ont déjà été payées. ■

POUR RÉSUMER

- ▶ L'exigibilité des provisions de charges résulte du vote du budget prévisionnel.
- ▶ L'exigibilité de la régularisation des charges résulte du vote de l'approbation des comptes de charges.
- ▶ L'approbation des comptes ne concerne que les charges.
- ▶ L'approbation des comptes de charges ne valide pas pour autant la répartition opérée sur les comptes individuels de chacun des copropriétaires.
- ▶ Le copropriétaire dispose d'un délai de cinq ans pour contester la répartition de ses charges.
- ▶ L'approbation des comptes sous réserve n'a pas de valeur pouvant être considérée comme une absence totale d'approbation ou au contraire comme une approbation totale des charges.
- ▶ Le contrôle des charges doit se faire en cours d'exercice et non au cours de l'assemblée générale lors du vote de leur approbation.
- ▶ Le défaut d'approbation des charges implique qu'elles sont reportées sur l'exercice suivant.
- ▶ En cas de factures litigieuses, elles devront être affectées sur un compte d'attente afin d'être en mesure d'approuver l'intégralité des autres montants de charges.



ANALYSE DU BÂTI, DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, AUDIT ÉNERGÉTIQUE : QUELLES SONT LES RÉELLES OBLIGATIONS QUI INCOMBENT AUX SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES ?

Les travaux de rénovation énergétique suscitent des enjeux économiques extrêmement juteux entraînant des risques d'abus qu'il faut savoir prévenir. A ce titre, il est indispensable de connaître où commencent et où se finissent les obligations du syndicat des copropriétaires en matière de diagnostics techniques.

Concrètement, les copropriétés construites depuis plus de quinze ans doivent établir un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT). Ce dernier doit être réalisé par des experts selon deux modalités précisées à travers l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui est soit :

- l'analyse du bâti et les équipements collectifs accompagnée d'un diagnostic de performance énergétique,
- diagnostic technique global qui comprend un diagnostic de performance énergétique qui est défini par l'article L 731-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux doit ensuite être soumis à l'assemblée générale pour qu'il soit validé en l'état, amendé ou refusé. Ensuite, le syndicat des copropriétaires reste libre de réaliser les travaux retenus dans le plan pluriannuel adopté.

Pour plus de détails sur les obligations du syndicat des copropriétaires et sur les subtilités des deux types de diagnostics un article a été publié sur le site de l'ARC Nationale, accessible à partir du lien suivant <https://arc-copro.com/p89f> ■



L'annulation judiciaire d'une résolution ou de l'assemblée dans son intégralité

Une assemblée générale peut être entachée d'illégalités, que ce soit sur une ou plusieurs de ses décisions ou en totalité. Les copropriétaires se méprennent souvent sur les modalités ordinaires d'invalidation de ces résolutions. A travers ce dossier, sont présentés les requis légaux et jurisprudentiels communément admis.

I. QUI PEUT AGIR EN NULLITÉ D'UNE DÉCISION OU DE L'ASSEMBLÉE DANS SON INTÉGRALITÉ ?

A. Les copropriétaires recevables

L'action en nullité d'une résolution de l'assemblée, voire dans son intégralité est avant tout consentie aux copropriétaires opposants et défaillants (art. 42 de la loi du 10 juillet 1965).

Le copropriétaire opposant s'entend de celui ayant voté dans le sens contraire de la décision, à savoir en cas :

- d'approbation par le syndicat, celui s'exprimant contre ;
- de rejet, celui délibérant favorablement, Cass 3^e civ. 12 mars 2003, n°01-13612.

Le copropriétaire défaillant correspond à l'individu ne participant pas personnellement à l'assemblée (visioconférence et formulaire de

vote par correspondance compris) ou via un représentant muni d'un pouvoir (art. 22 de la loi).

Cette capacité est également accordée au copropriétaire assimilable à un défaillant (art. 17-1 A de la loi). Il s'agit de la personne s'exprimant favorablement sur une ou plusieurs questions, via le formulaire de vote par correspondance, faisant l'objet d'un amendement en cours d'assemblée par le président de séance. Cela s'entend de la reformulation sans dénaturation de la question et/ou de son projet de résolution porté à l'ordre du jour, en

raison d'une ambiguïté ou irrégularité (majorité ou clé de répartition erronée, montant d'un budget inapproprié, durée de mandat du syndic inadaptée ou incompréhensible ...).

Les voix de ce copropriétaire ne seront pas comptabilisées sur le ou les points modifiés par le président de séance. Cette approche se révèle parfaitement compréhensible. Un copropriétaire ne peut acquiescer sur un point, dont il n'a pu avoir connais-

Les juridictions civiles demandent en quelque sorte une cohérence du copropriétaire, qui ne peut pas à la fois adopter certaines questions qui lui conviennent, tout en invoquant un motif qui affecte la régularité de tous les points portés à son ordre du jour.

B. Les copropriétaires exclus

Il résulte de ce qui précède, qu'en dehors du cas du copropriétaire défaillant, seuls les copropriétaires s'étant exprimés (pour ou contre) ont la capacité de dénoncer une résolution.

Autrement dit, le copropriétaire présent ou représenté lors de l'assemblée, qui approuve une résolution adoptée ou qui s'abstient (ni oui ni non) n'est pas apte à solliciter la nullité d'une ou plusieurs résolutions, car il n'apparaît pas comme un opposant ou titulaire d'une

voix exprimée, Cass 3^e civ. 3 juillet 1996, n°94-17868.

“
Les causes de nullité de l'assemblée concernent tout d'abord les manquements de notification de la convocation de l'assemblée à un copropriétaire, qui sont par essence personnels.
 ”

sance lors de l'expression de son choix (ex : budget présenté dans la convocation à 100.000 € et finalement adopté par le syndicat à 150.000 € lors de l'assemblée, à l'initiative du président du fait de sa sous-évaluation).

Enfin, il nous faut souligner que si l'illégalité affecte l'intégralité de l'assemblée, la jurisprudence la plus établie, exige une opposition du copropriétaire à toutes les questions inscrites à l'ordre du jour (depuis la première sur la constitution du bureau de séance, à la dernière), Cass. 3^e civ. 14 mars 2019, n°18-10379.

II. COMMENT CETTE DÉNONCIATION DOIT-ELLE S'OPÉRER ?

A. La nullité requiert une action judiciaire

Les copropriétaires opposants, défaillants ou assimilés estiment souvent qu'en cas d'illégalité manifeste d'une résolution ou de l'assemblée, soit que :

- son inexistence suffisante, sans nulle formalité pour la sanctionner ;

- l'envoi d'un simple courrier au syndic conviendrait à l'invalider.

Cette perception s'avère totalement inexacte, dans la mesure où l'article 42 al. 2 de la loi impose aux opposants, défaillants ou assimilés d'introduire une instance judiciaire civile.

B. La procédure judiciaire est soumise en principe à un bref délai de deux mois

Plus précisément, l'article 42 al. 2 de la loi oblige d'exercer cette procédure civile en principe dans le bref délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal. Cela revient à dire, qu'en l'absence de cette démarche dans le laps imparti, l'illégalité est purgée (plus contestable), Cass. 3^e civ. 19 décembre 2007, n°06-21410.

Exceptionnellement, ce délai est de cinq ans (auparavant 10) à compter du jour de tenue de l'assemblée, à défaut de notification de convocation à un copropriétaire, Cass. 3^e civ. 18 juin 2003, n°01-12180. Il en va de même en l'absence de notification du procès-verbal aux opposants, défaillants ou

assimilés, Cass. 3^e civ. 2 mars 2017, n°16-11736.

Dans la mesure où ce contentieux vise à obtenir l'annulation d'une ou plusieurs résolutions de l'assemblée du syndicat des copropriétaires, le poursuivant doit l'exercer contre cette collectivité via son représentant légal le syndic (art. 18 de la loi) et non contre ce dernier à titre personnel, Cass. 3^e civ. 20 juillet 1994, n°92-18872.

Cette demande de l'opposant, défaillant ou assimilé relève du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble (art. 61-1 du décret du 17 mars 1967) saisi au fond, ce qui nécessite :

- la constitution d'un avocat (art. 760 du Code de procédure civile) ;
- la délivrance au syndic au nom du syndicat d'une assignation via un commissaire de justice (art. 55 du Code de procédure civile), Cass. 3^e civ. 4 juillet 2007, n°06-1313186.

III. QUELLES ILLÉGALITÉS SONT CONTESTABLES ?

Il convient de distinguer les illégalités en deux catégories, à savoir celles :

- « générales », affectant toute l'assemblée ;
- individuelles, spécifiques à une résolution ;

Il nous faut de plus souligner que certains de ces motifs sont :

- strictement personnels, seuls le copropriétaire lésé peut les invoquer ;
- collectifs, contestables par tout opposant, défaillant ou assimilé.

A. Les causes de nullité de l'assemblée

Cela concerne tout d'abord les manquements de notification de la convocation de l'assemblée à un copropriétaire, qui sont par essence personnels, cette violation pouvant parfaitement se révéler isolée (un, voire plusieurs membres affectés, mais pas tout le syndicat).

Il s'agit par exemple de l'absence de notification de celle-ci à un ou plusieurs copropriétaires, Cass. 3^e civ. 18 juin 2003, n°01-12180.

L'expéditeur peut également se fourvoyer sur le minimum réglementaire de 21 jours à respecter entre le len-



Une assemblée générale peut être entachée d'illégalités, que ce soit spécifiquement (sur une ou plusieurs de ses décisions) ou globalement.

demain de la première présentation de sa convocation à tous les copropriétaires et le jour de tenue de l'assemblée (art. 9 du décret). Ce texte prévoit cependant une dérogation à ce délai. Il se contente dans ce cas d'indiquer que cela doit se justifier par une urgence, sans néanmoins préciser laquelle ni un ratio minimal impartit. Cette minoration peut s'expliquer par des travaux collectifs urgents pour la sauvegarde de l'immeuble, sans application possible de mesures conservatoires, Cass 3^e civ. 1^{er} avril 1992, n°90-14291.

On note ensuite, les infractions relatives à la constitution du bureau de séance (art. 15 du décret). Cette disposition impose tout d'abord, un président de séance, chargé du déroulement régulier de l'assemblée, désigné obligatoirement :

- parmi les copropriétaires de la résidence, Cass. 3^e civ. 6 mars 2002, n°00-10406
- à l'exclusion du syndic non professionnel (même copropriétaire) selon l'article 22 de la loi.

On trouve aussi les violations sur les mandats de représentation selon l'article 22 de la loi.

Cette disposition autorise un copro-

priétaire absent à se faire représenter à l'assemblée par la personne de son choix (ce qui inclut les tiers au syndicat par exemple son locataire) :

- sauf le syndic et ses « satellites », conjoints et préposés (ou assimilables, soit le personnel du syndicat, gardien ou employé d'immeuble, Cass. 3^e civ. 8 juillet 2015, n°14-12072). Cela ne se confond bien évidemment pas avec le droit de ce salarié, qui

celui-ci de lui trouver un bénéficiaire, Cass 3^e civ. 20 novembre 1996, n°95-10134.

Ce texte permet la détention de trois pouvoirs sans aucune restriction quant au nombre de voix détenu. Au-delà, le mandataire doit se cantonner à 10 % des voix du syndicat, en tenant compte de celles attachées à son lot, s'il possède un bien sur cet immeuble.

S'agissant des éventuels pouvoirs ex-cédentaires, la loi admet la subdélégation de ceux-ci à un autre participant à l'assemblée, sauf si le mandant (propriétaire représenté) a expressément rejeté cette option, Cass 3^e civ. 18 déc. 2002, n°01-02867.

Cela revient à dire, que la présence d'un tiers au syndicat, non pourvu d'un pouvoir, expose l'assemblée à son invalidation judiciaire, à la demande de tout copropriétaire opposant, défail-

lant ou assimilé, sauf à ce que cette intervention (avocat, commissaire de justice pour prévenir une nouvelle réunion conflictuelle) résulte d'une :

- décision de justice ;
- résolution approuvée par l'assemblée.

L'article 17-1 A de la loi introduit une nouvelle forme de participation d'un copropriétaire à l'assemblée, mais cela à distance sous la forme d'un formulaire de vote. Il ne faut pas confondre cette approche, où le copropriétaire exprime directement ses choix avec le recours à un mandataire, qui même en présence de consignes de vote, n'est pas tenu de les respecter.

La prise en compte du formulaire de vote par correspondance oblige le copropriétaire à le :

- compléter (cocher la case), le signer et parapher chaque page ;
- retourner (par voie postale ou électronique) à l'organisateur de l'assemblée (en principe le syndic) au moins trois jours francs avant sa tenue (art. 9 bis du décret). Cela s'entend de trois jours, sans compter le jour d'envoi et de réception. Si ce dernier tombe un samedi, jour chômé ou férié, il faut le reporter au

“

Tout copropriétaire opposant, défaillant ou assimilé est apte à poursuivre judiciaire l'annulation d'une ou plusieurs résolutions, si l'illégalité concerne exclusivement cette décision.

”

posséderait un bien sur la résidence, à participer à l'assemblée ;

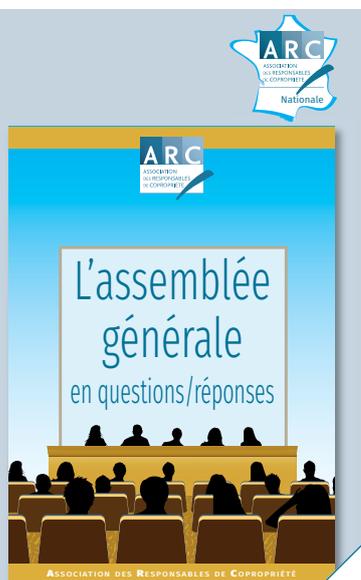
- nominativement ou par un « pouvoir en blanc ». Dans ce dernier cas, si l'émetteur l'adresse au syndic, ce dernier a l'interdiction de le remettre directement à un destinataire. Il lui faut recourir à un intermédiaire (président ou membre du conseil syndical, président de séance), charge à

La sélection des guides de l'ARC Nationale

L'assemblée générale en questions/réponses

L'assemblée générale est la réunion essentielle dans laquelle sont prises toutes les décisions importantes de la copropriété. Au regard des enjeux, le conseil syndical ainsi que les copropriétaires doivent connaître leurs droits pour pouvoir intervenir aussi bien dans la préparation que lors de sa tenue.

A travers ce guide, est présenté, sous forme de questions/réponses, l'ensemble des étapes de l'organisation d'une assemblée générale en commençant par sa préparation jusqu'à l'envoi du procès-verbal. ■



premier jour ouvré suivant (art. 642 al. 2 du Code de procédure civile). En cas de comptabilisation d'un formulaire de vote transmis hors délai réglementaire, l'assemblée encourt la nullité judiciaire, TJ Nice, 11 avril 2022, n°21-02172.

Enfin, on relève les irrégularités du procès-verbal entachant l'assemblée, en cas de :

- non rédaction de son original en fin de séance par le secrétaire, comme l'exige pourtant l'article 17 du décret, Cass 3^e civ. 20 décembre 2006, n°05-20384 ;
- non-diffusion de son compte-rendu aux copropriétaires opposants, défaillants ou assimilés et/ou de défaut de retranscription sur celui-ci de l'article 42 al. 2 de la loi évoquant leur droit de contestation judiciaire. Ces omissions leur permettent de dénoncer judiciairement l'assemblée dans le délai majoré de 5 ans (à compter de sa tenue) et non ordinaire de deux mois (à partir de sa notification), Cass. 3^e civ. 28 janvier 2015, n°13-23552.

B. Les motifs de nullité propre à une résolution

Tout copropriétaire opposant, défaillant ou assimilé est apte à poursuivre judiciairement l'annulation d'une ou plusieurs résolutions, si l'illégalité concerne exclusivement cette décision.

L'irrégularité intéresse tout d'abord le volet financier, que ce soit une erreur de ventilation des provisions (budget prévisionnel) ou des charges selon leur nature et la grille associée par le règlement de copropriété (art. 10 de la loi). Cette approximation peut apparaître sur les annexes réglementaires jointes à la convocation, lorsque l'assemblée est destinée à se prononcer sur les comptes clos du syndicat (art. 14-3 de la loi, 11 al. 1 et 2 du décret). La carence de ces documents expose la résolution adoptée à son annulation judiciaire, Cass. 3^e civ. 9 février 2011, n°09-70951.

L'annulation judiciaire des comptes clos du syndicat se fonde aussi sur l'absence de mise à disposition aux copropriétaires des pièces justificatives de charges par le syndic dans ses locaux entre la notification de la convocation et la tenue de l'assemblée générale annuelle (art. 18-1 de la loi et 9-1 du décret), Cass 3^e civ. 8 juin 1994, n°92-17607.

De même, l'article 11 al. 3 du décret dispose, que le vote éclairé des copropriétaires sur les contrats et marchés du syndicat requiert l'annexion dans la convocation des éléments essentiels de ces projets. Dans la négative, la nullité de la résolution est encourue, Cass. 3^e civ. 15 mars 2006, n°04-19919.

Dans le même sens, l'élection d'un syndic professionnel suppose que la

convocation contienne sa proposition de contrat, et sa fiche d'information tarifaire (art. 11 al. 4 du décret), Cass. 3^e civ. 17 décembre 1997, n°96-13032. L'article 11 al. 11 du décret sanctionne l'omission dans la convocation du projet d'avenant au règlement de copropriété établi en principe par un notaire, lorsque la question impacte l'acte existant (ex : suppression d'un service collectif imposé, cession d'une partie commune...), Cass. 3^e civ. 24 avril 2013, n°12-17506.

Enfin, la nullité d'une décision se justifie par une violation de comptabilisation des voix, pour :

- non-respect de la majorité légale requise, Cass 3^e civ. 18 février 2004, n°02-17470.
- l'exclusion illicite d'un copropriétaire à la délibération, sauf pour la saisie immobilière du lot du débiteur (art. 19-2 de la loi) ;
- la déduction de la seconde délibération d'un copropriétaire à une majorité réduite, lorsque celle-ci ne figure pas expressément sur son formulaire de vote par correspondance, TJ Orléans, 5 mai 2021, n°21-00417.

Il convient d'attacher une importance particulière non seulement à la convocation de l'assemblée, mais aussi à sa tenue, afin de restreindre les nombreuses illégalités susceptibles d'exposer l'annulation judiciaire de ses résolutions, voire de cette réunion dans son intégralité. ■



QUELLE DIFFÉRENCE IL Y A ENTRE UN VOTE « OPPOSANT » ET « ABSTENTION » ?

Il est aisé de comprendre la différence entre un vote « pour » et « contre ».

Il est en revanche plus subtile de faire la distinction entre un vote « contre » par rapport à un vote « abstention ».

Et pourtant, les conséquences pratiques et juridiques ne sont pas les mêmes que ce soit en matière de vote des résolutions ou de possibilité de les contester judiciairement.

En effet, le vote « abstention » n'entre pas dans le calcul des voix des résolutions qui se votent à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Et pour cause, seules les voix exprimées sont comptabilisées étant entendu qu'un vote « abstention » est considéré comme une voix non exprimée.

De même, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, un copropriétaire qui a voté « abstention » à une résolution ne peut pas ensuite demander son annulation judiciaire à la différence d'un copropriétaire qui a voté « contre » à une résolution qui a été adoptée.

Pour plus de détails sur cette distinction, un article a été publié sur le site de l'ARC Nationale, accessible à partir du lien suivant <https://arc-copro.com/e8th> ■

Détecter les annexions irrégulières de parties communes

La distinction entre parties communes et privatives, une pierre angulaire de la copropriété

La division de l'espace d'un immeuble entre des parties communes et des parties privatives constitue l'un des grands principes de la copropriété. A cet égard, l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose ainsi que « *Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.* » et que « *Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.* ». L'article 3 de la même loi précise quant à lui que « *Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.* », s'ensuit une liste d'éléments réputés communs « *dans le silence ou la contradiction des titres* » (en pratique, dans le règlement de copropriété et ses modificatifs ultérieurs).

Ainsi, il est important de noter que la loi de 1965 ne donne que quelques grands principes permettant de déterminer si une partie est commune ou privative, et qu'il revient au règlement de copropriété de répertorier et qualifier les parties communes et privatives ; un exercice qui, en pratique, est réalisé avec plus ou moins de clarté ou de précision... Aussi, les annexions ou occupations irrégulières de parties communes ne constituent pas une hypothèse rare au sein d'une copropriété. Il est même tout à fait possible qu'un copropriétaire, en toute bonne foi, occupe une partie commune sans s'en apercevoir depuis de nombreuses années. Comment une telle chose est possible ? Et comment s'en apercevoir ?

I. QUELQUES HYPOTHÈSES COURANTES D'ANNEXIONS DE PARTIES COMMUNES

Il nous faut au préalable préciser que l'annexion de parties communes, au sens où nous l'entendons généralement, correspond le plus souvent à l'hypothèse où un copropriétaire a matériellement réuni à son lot privatif une portion de partie commune.

De prime abord, une annexion de partie commune semble difficilement envisageable en pratique dans la mesure où le périmètre exact d'un appartement, bien délimité matériellement et spatialement, ne semble pas pouvoir faire l'objet de débat. Mais la réalité peut présenter des si-

tuations bien plus complexes ; cette confusion peut être la conséquence d'un règlement de copropriété aux stipulations peu claires, ou encore de la configuration même de l'immeuble, favorisant de possibles confusions entre l'espace commun et privé.

A. Une confusion pouvant résulter d'un règlement de copropriété peu précis

La qualification des combles de l'immeuble fait partie des sujets à propos desquels les juristes de l'ARC sont régulièrement interrogés. Dans les copropriétés anciennes notamment, l'annexion des combles aux appartements situés au dernier étage peut en effet conférer à ces derniers un espace supplémentaire non négligeable, emportant une plus-value substantielle... Dès lors, la qualification de ces combles va revêtir, pour le syndicat des copropriétaires, et pour les copropriétaires concernés, un enjeu stratégique.

Or, que nous dit la loi de 1965 au sujet de ces combles si précieux ? Bien peu de choses... Le terme ne figure pas dans la loi de 1965, pas plus que dans le décret du 17 mars 1967. Les règlements de copropriété, rédigés par de scrupuleux notaires, en font-ils une mention expresse permettant de clore tout débat ? Pas toujours ! Pour ne pas dire rarement...

Dans une telle situation, il convient de se tourner vers la jurisprudence, qui a pu dégager quelques règles

complémentaires aux principes généraux ayant été fixés par les articles 2 et 3 de la loi de 1965. S'agissant des combles, la jurisprudence est étoffée. Le présent article n'a pas pour objet d'en faire une recension exhaustive mais de donner quelques décisions à titre illustratif. En faisant application du critère de l'usage ou de l'utilité de ces combles, visé par les articles 2 et 3, les juges ont ainsi pu estimer que ces espaces devaient être considérés comme communs dans une hypothèse où les combles disposaient d'un accès direct par les parties communes par le biais d'une trappe (Cour de cassation, 3^e civ. 27 septembre 2006, n^o 05-15.097). De même, un précédent arrêt de la Cour de cassation a également pu juger, en l'absence d'indication du règlement de copropriété, qu'étaient communs des combles ne pouvant servir qu'à la réparation de la toiture, partie commune, « peu importe que la trappe d'accès se situe dans l'appartement [d'une copropriétaire], cette trappe permettant d'accéder non seulement à la partie située au-dessus de l'appartement, mais aussi à l'ensemble du comble » (Cour de cassation, 3^e civ. 30 mai 1995, n^o 93-16.347).

En la matière, il est important de rappeler que la qualification d'une partie commune ou privative ne constitue pas une science exacte (au même titre que le droit de façon générale...) et il existera toujours des situations où régnera une certaine ambiguïté, propice

au développement d'un contentieux, a fortiori quand les enjeux financiers sont d'importance. En définitive, le recours au juge constituera la dernière option possible dans l'hypothèse d'un désaccord persistant.

B. Une complexité pouvant résulter de la configuration de l'immeuble

Nous avons vu que la difficulté à trancher entre les deux qualifications pouvait provenir d'un manque de précisions du règlement de copropriété.

D'autres difficultés peuvent provenir de la configuration même des lieux. Dans les lots à usage de commerce ou de bureau, situés au rez-de-chaussée notamment, il est fréquent qu'au fil du temps certains usages se soient développés... Parfois en franche contradiction avec le règlement de copropriété ! Ainsi, il n'est pas rare que des remises, ou d'anciens W-C, autrefois réservés à l'usage commun, aient été progressivement réaménagés et « privatisés » par le copropriétaire ou l'exploitant d'un commerce ; la situation étant tellement ancienne, au fur et à mesure du renouvellement des copropriétaires, il est tout à fait possible que plus personne, y compris l'exploitant

actuel !, n'ait conscience de cette annexion. Des situations similaires peuvent également très facilement se produire avec des caves, des placards, débarras, paliers voire d'anciens et tortueux couloirs desservant des chambres de service ayant été réunies, ou autres... Là encore, les immeubles anciens, mais aussi plus modernes, peuvent regorger de tels espaces, initialement dévolus à l'usage communs, et progressivement privatisés.

“
La qualification d'une partie commune ou privative ne constitue pas une science exacte et il existera toujours des situations où régnera une certaine ambiguïté, propice au développement d'un contentieux, a fortiori quand les enjeux financiers sont d'importance.
”

Les frontières entre l'espace propre à chaque lot et l'espace commun peuvent ainsi se révéler bien plus poreuses qu'escompté... Il s'agit désormais d'aborder les méthodes permettant d'identifier de possibles annexions de parties communes.

II. QUELQUES MÉTHODES DE DÉTECTION D'UNE ANNEXION DE PARTIE COMMUNE

Une annexion de partie commune non détectée, et, partant, non régularisée, constitue la bête noire des notaires ! Ces derniers sont en effet garants de la sécurité juridique et de l'efficacité des actes authentiques de vente qu'ils reçoivent. Dans l'hypothèse où un acquéreur s'apercevrait que le lot de copropriété qu'il a acheté est pour partie constitué de

parties communes ayant été irrégulièrement annexées, celui-ci devra invariablement se retourner à l'encontre de son vendeur, qui a manqué à son obligation de garantie d'éviction (article 1626 du Code civil), et à l'encontre du notaire, qui, en sa qualité de professionnel, était tenu de procéder aux vérifications nécessaires afin de détecter une telle annexion. Il est d'ailleurs courant que le vendeur s'aperçoive

de cette annexion (plus vraisemblablement, que le notaire de ce dernier, ou le notaire de l'acquéreur !) lors de la mise en vente de ses lots. Une telle situation est évidemment délicate dans la mesure où cela risque de retarder considérablement le processus de vente, le temps, par exemple, de convoquer une assemblée générale dite « extraordinaire » susceptible de régulariser cette annexion aux termes d'une vente de la partie commune au profit du copropriétaire – sur ce point, nous renvoyons le lecteur au dernier numéro trimestriel de la revue (n° 147), traitant spécifiquement de la vente des parties communes.

Il n'est pas rare, dans cette situation, que l'acquéreur se détourne tout simplement du bien qu'il projetait d'acheter, ou qu'il décide de faire son affaire personnelle de la situation, (après de nombreuses reconnaissances de conseils données par le notaire !) moyennant une baisse de prix potentiellement significative...

D'où l'intérêt, en pratique, de bien identifier en amont de la procédure de vente une telle annexion. Mais



Les annexions ou occupations irrégulières de parties communes ne constituent pas une hypothèse rare au sein d'une copropriété. Il est même tout à fait possible qu'un copropriétaire, en toute bonne foi, occupe une partie commune sans s'en apercevoir depuis de nombreuses années.

avec quels procédés ? Plusieurs pistes sont à envisager.

Le premier réflexe est de consulter attentivement le règlement de copropriété, d'examiner soigneusement la désignation du ou des lots vendus, le nombre et la nature des pièces mentionnés, ainsi que la désignation des parties communes. Les modificatifs au règlement de copropriété ne doivent pas non plus être oubliés et négligés ! Ils peuvent en effet contenir de précieuses informations, et relater notamment de possibles réunions de lots ou de précédentes ventes de parties communes par le syndicat au profit d'un copropriétaire. Cette première vérification (dont nous avons vu ci-avant qu'elle avait ses limites) doit impérativement être complétée par la consultation des plans d'origine qui devaient être annexés au règlement de copropriété. Signalons à ce sujet que l'obtention des plans de la copropriété peut, dans certains cas, s'avérer au moins aussi épineuse que la qualification des combles ! En pratique, tous les immeubles ne sont pas dotés de plans. Parfois, ils ont pu être égarés par les propriétaires ou copropriétaires « historiques » de l'immeuble, ou encore l'un des premiers syndics ayant eu en charge sa gestion. Il s'agit d'un point à clarifier en vous assurant que votre règlement de copropriété fait bien mention de plans qui lui auraient été annexés. Si tel est bien le cas, il vous est possible de prendre attache avec l'étude notariale ayant récupéré les minutes du notaire ayant reçu le règlement de copropriété ; en principe, si des plans avaient été annexés, l'étude notariale est en mesure de vous fournir la copie de ces plans (attention, une telle prestation est souvent facturée par les études notariales, parfois même assez chèrement !). A noter enfin que la chambre des notaires compétente pourra vous aider à identifier l'étude notariale détentrice des minutes du notaire concerné.

Une fois muni des plans, il conviendra de comparer ces derniers avec la configuration actuelle du lot dont vous êtes le propriétaire ; leur lecture peut s'avérer très instructive ! Il n'est pas rare, à cette occasion, de déceler

par exemple la présence ancienne d'un mur porteur aujourd'hui supprimé (l'épaisseur du trait figurant le mur constitue généralement un indice de sa taille réelle, et de son caractère porteur ou non)... Rappelons à cet égard que les murs porteurs, en tant qu'élément de gros œuvre du bâtiment, constituent généralement une partie commune, dont la suppression ou la modification aurait dû faire l'objet d'une autorisation préalable en assemblée générale...

Dans le cadre de ces vérifications, vous pourrez également constater qu'une pièce, aujourd'hui matériellement bien présente dans votre lot, ne figurait pas sur le plan initial. Une telle situation doit alerter le copropriétaire, qui devra alors procéder à des investigations complémentaires afin de trouver l'explication adéquate. S'agit-il d'un simple réagencement intérieur du lot ou bien d'une véritable annexion de partie commune ?

A nouveau, les plans peuvent s'avérer insuffisants pour répondre à une telle question ; ces derniers, notamment les plus anciens, peuvent en effet être aussi peu exploitables que le règlement de copropriété en lui-même !

Dans ces conditions, quelles autres vérifications pourraient être menées ? En plus de la consultation des plans et du règlement de copropriété, il est également important d'examiner votre acte d'achat (titre de propriété) ainsi

que les actes de propriété antérieurs ; il fut d'ailleurs une époque pas si lointaine où le vendeur remettait à l'acquéreur son propre titre de propriété au moment de la vente. Le titre de propriété du vendeur pourrait être aussi utilement consulté (une copie de ces titres de propriété peut être demandée par toute personne au service de la publicité foncière). Muni de ces documents, l'objectif est de comparer les descriptions successives des lots ; il est possible que celles-ci aient quelque peu varié, ce qui, là encore, peut révéler une potentielle annexion de partie commune. En règle générale, les études notariales, aux termes des actes de vente, rappellent la description originelle du lot, tel que figurant dans le règlement de copropriété initial, et la description actuelle du lot, dans l'hypothèse où celle-ci différerait. Une divergence notable entre ces deux descriptions doit éveiller votre vigilance.

Enfin, dans l'hypothèse où le doute subsisterait encore, reste une dernière possibilité, quand cela est possible : solliciter la mémoire des occupants (qu'ils soient locataires ou copropriétaires) de l'immeuble !

Ces derniers ont vécu et vieilli en même temps que l'immeuble, ils sont les dépositaires de sa mémoire et de son histoire. Ils pourraient avoir des choses à vous révéler, ou à vous dissimuler... ■

La sélection des guides de l'ARC Nationale

Parties communes générales & spéciales

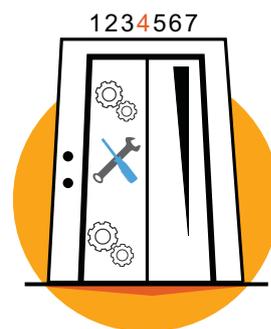
Le règlement de copropriété définit les règles qu'il est nécessaire de connaître afin de déterminer les droits et obligations des copropriétaires et de leurs locataires, les modalités d'usage des parties communes et privatives ainsi que celles relatives à la répartition des charges.

A travers ce guide, est expliqué comment exploiter son règlement de copropriété et les précautions à prendre lorsqu'il est nécessaire de réaliser sa mise en conformité ou une adaptation. ■



Les Mardis techniques d'ARC-SERVICES

Programme du 2^{ème} trimestre 2025



L'ARC a mis en place des formations techniques renforcées deux mardis par mois. De 14h30 à 17h00, les responsables de copropriétés (conseil syndical et syndic bénévole) peuvent bénéficier de séances permettant de mettre à jour et d'approfondir leurs connaissances techniques afin de bien maîtriser la gestion technique des équipements et services collectifs de leur copropriété et ainsi éviter les abus.

Ces formations sont dispensées par des professionnels en activité, spécialisés dans leur domaine et référencés par la Coopérative technique de l'ARC.

Ces séances gratuites sont dispensées les mardis après-midi, sous forme de visioconférence accessibles à partir du lien suivant : <https://copro-devis.fr/mardistechniques>

Les supports powerpoint et/ou les vidéos présentés sont disponibles sur le site Evènements de l'ARC accessible à partir du Portail de l'Adhérent (www.leportaildeladherent.fr) et en cliquant sur l'icône « Les mardis Techniques d'ARC-SERVICES ».

Le programme est consultable sur le Portail de l'Adhérent.

Il n'est plus nécessaire de s'inscrire au préalable. ■

LES MARDIS TECHNIQUES DE L'ARC DU 2^{ème} TRIMESTRE 2025 EN VISIOCONFÉRENCE UNIQUEMENT

Date	Thème	Durée	Horaires
AVRIL			
01/04/2025	Fissures et pathologies structurelles.	1h30	14h30-16h00
	Les étapes clés pour réussir l'installation de bornes de recharge en copropriété	1h30	16h00-17h30
15/04/2025	Problème télé alarme ligne RTC, GSM 2,3,4,5 G	1h30	14h30-16h00
	La diffusion des documents de la copropriété	1h30	16h00-17h30
29/04/2025	Travaux de renovation energetiques	1h30	14h30-16h00
	Présentation des différentes technologies de comptage pour l'eau et le chauffage	1h30	16h00-17h30
MAI			
13/05/2025	Optimiser les coûts d'entretien d'espaces verts	1h30	14h30-16h00
	Installation de bornes de recharge sans appel de fonds et sans opérateur	1h30	16h00-17h30
27/05/2025	Bureau d'Etudes - Chauffage collectif	1h30	14h30-16h00
	Anticipation et optimisation du budget énergie	1h30	16h00-17h30
JUIN			
10/06/2025	Le contrat de chauffage : point de vigilance et piège à éviter	1h30	14h30-16h00
	Le Carnet d'Information du Logement	1h30	16h00-17h30

Le décès du copropriétaire et ses conséquences pour le syndicat

Au-delà de l'aspect purement humain de l'événement, le décès d'un copropriétaire constitue un changement de composition pour le syndicat de copropriétaires et peut comporter de nombreuses et importantes conséquences pour la gestion de l'immeuble commun en cas de rupture dans le paiement des charges du lot du défunt.

1. TRANSMISSION DE LA PROPRIÉTÉ DU DÉFUNT : « LE MORT SAISIT LE VIF », OU LE COPROPRIÉTAIRE ANCIEN EST MORT, VIVE LE COPROPRIÉTAIRE NOUVEAU...

Pour le syndicat des copropriétaires, le copropriétaire n'est pas mort au jour de son décès naturel, mais au jour où ce décès est porté officiellement à la connaissance du syndic. L'article 6 du décret du 17 mars 1967 prévoit en effet que tout transfert du droit de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte comportant le transfert de propriété, soit par l'avocat ayant obtenu, constaté ou réalisé ce transfert.

Cette notification recommandée doit comprendre diverses informations obligatoires dont l'identification précise du lot et celle du nouveau titulaire du droit de propriété ainsi que l'adresse de son domicile.

En cas de décès, le droit français considère que par l'effet même de la mort du propriétaire du lot de copropriété, le droit de propriété se trouve aussitôt transféré sans aucune formalité à ses héritiers, qui sont donc tenus d'en informer le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1967 et d'assumer aussitôt les droits et obligations du copropriétaire, dont celle de payer les

charges de la copropriété. Conformément à la maxime juridique « le mort saisit le vif », applicable en droit français depuis le 14^{ème} siècle, le code civil indique que « Les successions s'ouvrent par la mort, au dernier domicile du défunt. » (Article 720 du code civil) et que « Les héritiers désignés par la loi sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt. » (Article 724 du code civil). La preuve de la qualité d'héritier se fait par tous moyens dont fréquemment par un acte de notoriété établi par le notaire chargé du

pas relevé. Cette situation pose assez rapidement question au syndicat des copropriétaires qui voit s'accumuler les impayés d'un copropriétaire jusque-là régulier dans le paiement de ses charges et doit résoudre rapidement le problème pour éviter la prescription de 5 ans de l'action en recouvrement des impayés et la constitution d'une dette irrécouvrable pesant sur tous les copropriétaires. Un décès avec cessation du paiement de charges et travaux ouvre pour la copropriété une course contre la montre afin d'éviter l'extinction de sa créance envers les héritiers du défunt.

En l'absence de notification officielle du décès, une première possibilité est celle de réclamer le paiement de l'arriéré au conjoint survivant s'il en existe un et si le lot de copropriété constituait le domicile conjugal : les dettes de copropriété sont considérées juridiquement comme des dettes du ménage dont les deux époux sont solidairement redevables envers les tiers tels que le syndicat des copropriétaires.(CA Paris, 23e ch., 2 mars 2006 : JurisData n°2006-295551 ; Loyers et copr. 2006, comm. 136).

Cependant, il n'y a pas toujours de conjoint survivant, ou bien le lot de copropriété n'était pas le domicile conjugal, et cette solution est donc loin d'être universelle.

Il ne suffit donc pas de découvrir que le copropriétaire est décédé et d'en informer le syndic par tous moyens: il faut aussi s'efforcer d'obtenir la no-

Le rôle du conseil syndical est souvent décisif pour mener l'enquête afin de trouver les héritiers lorsque le syndic ne reçoit pas dans un délai de 3 mois suivant le décès la notification du transfert de propriété.

règlement de la succession (article 730-1 code civil)

Cependant, dans l'émotion de ce changement radical et de toutes les tracasseries administratives induites par un décès, il n'est pas rare que les héritiers oublient d'adresser leur missive officielle au syndic, et que le notaire chargé de la succession ne soit pas mandaté pour le faire à leur place. Le syndic continue donc à juste titre d'adresser ses appels de fonds pour charges et travaux à l'adresse du défunt, où le courrier est parfois peu ou

tification officielle de ce décès par les héritiers ou par le notaire chargé de succession afin que le syndic puisse adresser désormais les demandes de fonds et les documents d'assemblée générale à la bonne personne et adresse à jour. L'objectif est de faire prendre en charge par l'indivision successorale les dettes du défunt envers la copropriété nées antérieurement au décès, et par les héritiers les dettes de copropriété nées postérieurement à l'événement. A défaut, les impayés s'accumulent indéfiniment.

Le rôle du conseil syndical est souvent décisif pour mener l'enquête afin de trouver les héritiers lorsque le syndic ne reçoit pas dans un délai de 3 mois suivant le décès la notification du transfert de propriété. Il ne faut pas tarder et ne pas compter non plus sur le hasard pour combler l'ignorance de la copropriété quant au sort du lot du défunt. Outre une enquête de terrain auprès des personnes pouvant détenir des informations sur le défunt ou sa succession, la consultation de son acte de naissance, qui comporte la mention en marge de divers événements de vie, peut être précieuse pour identifier un conjoint, des en-

fants, une famille. La demande d'un relevé de publicité foncière sur le lot de copropriété permet de connaître date et lieu de naissance du défunt. Une enquête par un détective privé peut également s'avérer nécessaire. Et à l'issue de ces recherches, soit on a trouvé les héritiers ou légataires, et le syndic peut leur demander de notifier le transfert du lot, soit il apparaît impossible de les découvrir.

Il est parfois nécessaire de vérifier l'identité exacte du copropriétaire du lot : il arrive que le défunt ait transmis dès avant son décès la propriété de son appartement à un tiers tout en continuant d'y vivre (cas du viager occupé notamment), ou que le défunt occupant de l'appartement n'en soit en réalité pas le propriétaire (titulaire d'un simple droit d'usage et d'habitation par exemple) : demander au service de la publicité foncière une fiche de renseignements d'immeuble concernant le lot est une précaution utile avant toute recherche plus approfondie, car cette fiche mentionne l'identité exacte du ou des propriétaires.

Il est parfois nécessaire d'adresser au véritable propriétaire les procès-ver-

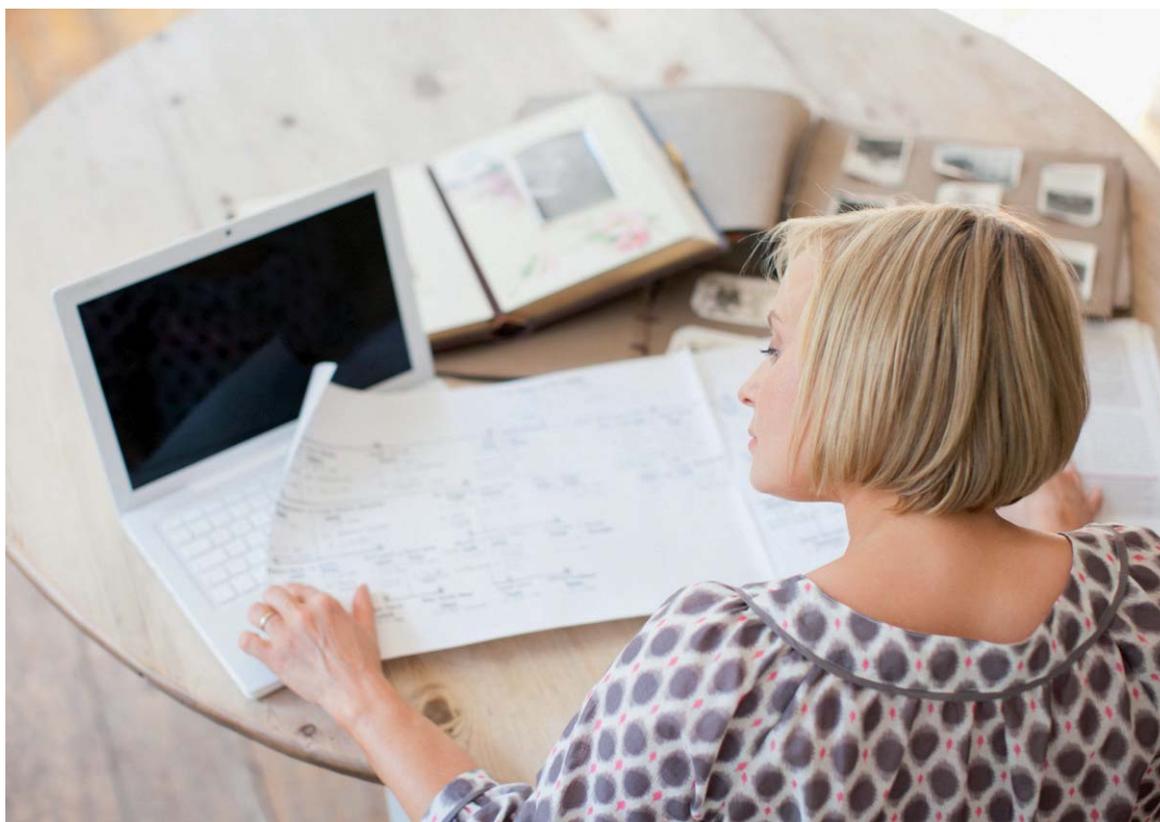
baux d'assemblées générales et les appels de fonds des 5 dernières années lorsque ces documents et les mises en demeure ont été auparavant adressés à des destinataires inappropriés.

2. PREMIER CAS : LES HÉRITIERS SONT CONNUS ET DOMICILIÉS EN FRANCE OU EN EUROPE

Ils sont alors tenus des obligations du droit français, qui s'applique aux immeubles situés en France. Le syndic doit adresser au notaire de succession les appels de fonds correspondant à la période antérieure au décès et à l'héritier les appels de fonds pour la période postérieure.

Il arrive fréquemment que les héritiers soient plusieurs en indivision successorale avant tout partage, et qu'il y ait de plus un conjoint survivant usufruitier ou simple titulaire d'un droit d'usage et d'habitation du lot.

Les héritiers disposent d'un délai de 4 mois minimum à compter du décès pour décider s'ils vont accepter la succession incluant les dettes de copropriété qui l'accompagnent, ou s'ils vont la refuser, ce qui les délierait de



Recourir à un généalogiste est gratuit pour la copropriété, celui-ci étant rémunéré par un pourcentage de l'actif net de succession.

l'obligation de payer les dettes. Ils ont aussi la possibilité de n'accepter la succession qu'à concurrence de l'actif net. Après ce délai initial de 4 mois, le syndic peut faire sommer les héritiers d'opter pour l'acceptation ou le refus de la succession afin de les obliger à prendre une décision sur ce point. Cette sommation doit être faite par acte de commissaire de justice. (Article 771 code civil) Elle permet de savoir qui sera le débiteur des charges de copropriété du lot, et, en cas de refus de succession, d'acquiescer la certitude que la succession est vacante à défaut d'héritiers acceptants.

Les situations sont diverses.

- **Un seul héritier en pleine propriété** : il reçoit tous les droits, supporte toutes les obligations du copropriétaire défunt et lui succède pleinement en qualité de copropriétaire, excepté s'il décide de refuser la succession. C'est également le cas pendant l'année suivant le décès, où le conjoint survivant jouit d'un droit d'usage et d'habitation du lot de copropriété. Le droit d'usage du conjoint survivant diminue les obligations de l'héritier envers la copropriété, le titulaire du droit d'usage étant débiteur des charges et travaux d'entretien courants.

- **Plusieurs héritiers en indivision et en pleine propriété** : ils sont tenus des droits et obligations du défunt dans les mêmes conditions que l'héritier seul, mais ils devront désigner un mandataire commun qui les représentera tous à l'assemblée générale des copropriétaires (AG) et pour toutes les communications avec le syndicat des copropriétaires. S'ils s'en abstiennent, ils ne pourront pas voter en AG tant qu'il n'y aura pas de mandataire, et le syndic demandera à leurs frais au juge la nomination du mandataire commun. (article 23 loi du 10 juillet 1965)

D'autre part, chacun des membres de l'indivision n'est tenu de la quote-part de charges du lot que dans la mesure de sa quote-part dans l'indivision,

sauf si le règlement de copropriété comprend une clause explicite de solidarité entre indivisaires vis-à-vis de la copropriété.

Si les héritiers ne s'entendent pas, ce qui bloque le règlement des dettes, le syndicat de copropriétaires peut légitimement en qualité de créancier de l'indivision successorale demander au juge des référés la nomination d'un administrateur provisoire de la succession, pour la période précédant sa liquidation, afin de permettre le règlement des dettes de copropriété

de toutes les charges courantes et d'entretien de l'immeuble tandis que le nu-propiétaire n'est redevable que des gros travaux (ravalement de façade entière, toiture complète...). Cette répartition n'a pas lieu d'être si le règlement de copropriété comprend une clause de solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier vis-à-vis du syndicat des copropriétaires. En présence de clause de solidarité dans le règlement, le paiement de l'intégralité des dettes afférentes au lot de copropriété peut être demandé indifféremment à l'un comme à l'autre.

Le bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation est débiteur des charges et travaux courants dans les mêmes conditions qu'un usufruitier. (Cass. 3e civ., 14 nov. 1996 : JCP G 1997, IV, p. 9)

Si les nouveaux copropriétaires en pleine propriété ou en nue-propiété ne payent pas leurs charges, le syndic pourra effectuer normalement le recouvrement forcé

à leur encontre, ainsi qu'à l'encontre de l'usufruitier. Il faut veiller à ce que les procédures soient adressées aux nouveaux copropriétaires et pas seulement à l'habitant du lot ou usufruitier même si celui-ci a payé seul les charges pendant des années.

3. DEUXIÈME CAS : LES HÉRITIERS SONT CONNUS MAIS INSTALLÉS HORS D'EUROPE ET INACCESSIBLES

S'ils se trouvent dans l'un des Etats ayant conclu une convention d'entraide judiciaire avec la France, une condamnation des débiteurs au paiement des charges et travaux pourra être obtenue en France, au tribunal du lieu de l'immeuble, et portée à exécution dans le pays étranger.

S'ils se trouvent dans un Etat dépourvu de convention d'entraide judiciaire avec la France, l'exécution d'un jugement de tribunal français sera impossible. Dans ces conditions, si un paiement spontané est exclu par le silence ou le refus des héritiers, et si une condamnation judiciaire a été

“
Il est impossible de rester indéfiniment dans la situation où les charges impayées s'accumulent et où le bien immobilier n'est pas géré. Il faut impérativement agir avant que les impayés de charges et travaux soient vieux de plus de 5 ans, car ils ne seront plus susceptibles de recouvrement ensuite.
 ”

(article 813-1 code civil).

- **Un ou plusieurs héritiers en nue-propiété, le conjoint survivant jouissant de l'usufruit de la succession ou bénéficiant d'un droit d'usage et d'habitation** : l'héritier nu-propiétaire, ou les héritiers nus-propiétaires représentés par leur mandataire commun, sont les copropriétaires, à qui les appels de fonds sont adressés même si l'usufruitier est débiteur des charges courantes du lot. Ce sont les nus-propiétaires qui votent en AG par leur mandataire commun, et non pas l'usufruitier, même si ce dernier habite dans l'immeuble depuis de nombreuses années. En revanche, l'usufruitier peut être désigné mandataire commun si c'est le souhait des nus-propiétaires exprimé par écrit au syndic.

La répartition des charges entre le nu-propiétaire et l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation doit être faite selon les dispositions du code civil (article 606 code civil) : l'usufruitier est débiteur

obtenue en France, les poursuites devront être orientées prioritairement sur l'immeuble en copropriété lui-même: saisie sur loyers s'il y a un locataire dans le lot de copropriété, ou saisie immobilière du lot lui-même. Il existe cependant une difficulté si l'attestation de propriété immobilière du bien n'a pas encore été publiée. Bien que cette attestation doive être dressée par le notaire chargé de succession dans les 4 mois de sa réquisition, encore faut-il qu'il en soit requis, ce qui n'est pas toujours le cas (+ délais de prescription). Et en l'absence de publication de l'attestation immobilière, l'identité du ou des propriétaires du bien restera incertaine, ce qui empêche l'exécution des formalités de saisie immobilière.

4. AUCUN HÉRITIER N'A ÉTÉ TROUVÉ EN DÉPIT DE RECHERCHES APPROFONDIES

Il faut se poser d'abord la question de l'efficacité des recherches entreprises pour identifier les héritiers. Le recours à un généalogiste professionnel ou à un détective privé peut être fort utile à la copropriété.

Recourir à un généalogiste est gratuit pour la copropriété, celui-ci étant rémunéré par un pourcentage de l'actif net de succession.

En revanche, les services du détective privé sont payants. Cependant, rappelons qu'il ne suffit pas de retrouver les héritiers : il est encore nécessaire que ceux-ci acceptent la succession, ce qui n'est pas acquis par avance.

Il est impossible de rester indéfiniment dans la situation où les charges impayées s'accumulent et où le bien immobilier n'est pas géré.

Il faut impérativement agir avant que les impayés de charges et travaux soient vieux de plus de 5 ans (délais de prescription), car ils ne seront plus susceptibles de recouvrement ensuite. Si aucun héritier, même identifié et sommé d'opter, n'a accepté la succession, la succession est dite vacante.

Si aucun héritier n'a pu être identifié, la succession est en déshérence et l'Etat va prendre le relais en prenant en main la gestion du bien, et en le vendant pour son propre compte.

A/ Succession vacante

L'article 809 du code civil indique que la succession est vacante dans 3 cas possibles :

- 1° Lorsqu'il ne se présente personne pour réclamer la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu ;
- 2° Lorsque tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ;
- 3° Lorsque, après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté pour accepter la succession, de manière tacite ou expresse.

Dans ces cas, tout créancier, dont le syndicat des copropriétaires, peut saisir le président du Tribunal judiciaire d'une demande de nomination d'un curateur à succession vacante (article 809-1 du code civil)

La première étape pour le syndicat des copropriétaires est d'obtenir un jugement définitif de condamnation du débiteur à payer le montant de ses dettes envers le syndicat. Ce jugement sera le titre de créance du syndicat et servira de base au recouvrement des impayés.

Dès que la créance du syndicat est matérialisée par un titre exécutoire, l'avocat de la copropriété va demander en justice la nomination d'un curateur à succession vacante, et le tribunal judiciaire désignera la Direction nationale des interventions domaniales de l'État (dite « les Domaines ») pour remplir cette fonction de curateur. L'avocat déclare alors la créance du syndicat au curateur nommé par le juge, pendant la période où celui-ci fait l'inventaire de l'actif et du passif de succession.

Pendant 6 mois, le curateur à succession vacante ne pourra faire que des actes conservatoires, ce qui inclut le paiement des charges de copropriété échues durant cette période, à condition de disposer de fonds suffisants dans l'actif de succession, mais ne concerne pas les charges échues avant le décès. A l'issue de la période de 6 mois, le curateur à succession vacante fera la liquidation de celle-ci et vendra les biens de la succession pour apurer le passif exigible. Il est encore possible à ce moment-là pour

un héritier de décider d'accepter finalement la succession pour recevoir le boni de liquidation, mais le lot de copropriété aura été vendu. Pour le syndicat de copropriétaires, il est nécessaire d'avoir déclaré sa créance au curateur pour pouvoir participer à la distribution du prix de la vente du lot. Cela concerne notamment les créances de charges et travaux échues avant le décès et restées impayées.

B/ Succession en déshérence

Aucun héritier n'a été identifié. L'Etat va devenir héritier du bien.

L'administration des domaines publie dans un journal d'annonces légales l'ouverture de la succession en déshérence, et si personne ne s'est manifesté pour la revendiquer dans le délai de 4 mois, l'administration fait au président du tribunal judiciaire une requête d'envoi en possession de la succession abandonnée.

A la réception de l'ordonnance d'envoi en possession, l'Etat va pouvoir vendre le bien soit par appel d'offres soit par adjudication en vente aux enchères. (Article L3211-9 code général de la propriété des personnes publiques) Le syndicat des copropriétaires aura l'occasion d'obtenir paiement sur le prix de vente auprès du notaire lors de l'établissement de l'état daté. Les charges seront payées sur le prix de vente si celui-ci est suffisant.

CONCLUSION PRATIQUE :

Compte tenu du fait qu'une dette de charges de copropriété ne peut que grossir au fil du temps, et qu'elle commence à disparaître sans être payée au bout de 5 ans par l'effet de la prescription extinctive, il apparaît fondamental de ne pas la laisser prendre de l'ampleur en ne traitant pas la situation dans un délai assez court.

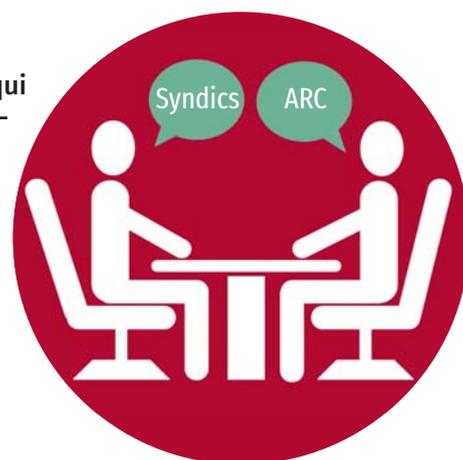
En cas de décès d'un copropriétaire, la meilleure solution est souvent la plus rapide, de façon à limiter la charge pour les autres copropriétaires d'une dette importante qui s'avérerait finalement irrécouvrable, et que l'assemblée générale devrait alors répartir aux copropriétaires ayant eu l'infortune d'être restés en vie. ■

A travers cette rubrique, sont abordés des sujets concernant la copropriété qui font débat, entraînant une confrontation d'approche entre les syndic professionnels et l'ARC Nationale.

L'intérêt de cet exercice est de mettre en exergue les réflexions des professionnels qui souvent sont animés par des considérations mercantiles ou stratégiques qui peuvent être même contraires aux dispositions légales ou réglementaires et surtout aux intérêts des syndicats des copropriétaires qu'ils sont sensés pourtant représenter et défendre.

Pour ce deuxième trimestre 2025, deux sujets sont abordés :

- Le décalage de la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété
- Les honoraires du forfait de base ne sont pas suffisamment élevés



Le décalage de la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété

L'article 5 du décret du 14 mars 2005 permet à l'assemblée générale sur décision motivée de modifier la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété.

Nombreux cabinets de syndic inscrivent cette question à l'ordre du jour surtout pour les syndicats des copropriétaires qui terminent leurs exercices comptables au 31 décembre.

Alors qu'ils présentent cette résolution comme étant un avantage pour la copropriété, l'ARC Nationale affirme qu'il faut être prudent en connaissant les avantages et les inconvénients.

Approche des syndic professionnels



La plupart des copropriétés ont un exercice comptable qui se termine au 31 décembre impliquant qu'il faille clôturer les comptes et tenir les assemblées générales pour un grand nombre d'immeuble dans des délais limités du moins avant la fin juin de l'année suivante.

Cela ne permet pas d'élaborer sereinement avec le conseil syndical l'ordre du jour ni de leur donner un temps suffisant pour contrôler de manière efficace les comptes présentés.

Ainsi, il est dans l'intérêt de la copropriété de décaler la date de la fin de son exercice comptable au 30 avril voir juin.

Par ce biais, le conseil syndical pourra au cours du troisième trimestre procéder au contrôle des comptes pour ensuite élaborer avec le syndic l'ordre du jour afin d'être en mesure de tenir l'assemblée générale au cours du quatrième trimestre.

Un dispositif « gagnant-gagnant » où le syndic n'est pas sous pression et où les conseillers syndicaux auront suffisamment de temps pour assurer l'ensemble de leurs missions.

Approche de l'ARC Nationale



Les arguments du syndic peuvent être entendables, dans la mesure où ils ne mettent pas en difficulté la copropriété et/ou le conseil syndical.

C'est justement à ce titre que l'article 5 du décret du 14 mars 2005 impose que la décision de l'assemblée générale doit être motivée impliquant qu'il faille justifier l'intérêt de décaler la date de fin d'exercice comptable de leur copropriété.

L'organisation ou plutôt la désorganisation interne du cabinet de syndic n'est pas un motif suffisant.

En effet, il lui revient d'embaucher le personnel adéquat pour répondre à la gestion des copropriétés qu'il a dans son portefeuille.

Par ailleurs, il faut être conscient des impacts techniques et juridiques qu'implique le vote du décalage de la date de fin d'exercice.

Tout d'abord, les copropriétaires et les conseillers syndicaux perdent les repères calendaires puisque l'exercice comptable n'est plus calé sur l'année civile.

Il est alors plus difficile de visualiser quand il faut procéder au contrôle des comptes ou à quel moment il faut notifier au syndic une question pour qu'elle soit inscrite à l'ordre du jour.

Mais encore, les échéances de contrat que ce soit des prestataires ou du syndic sont souvent calées sur l'année civile.

En décalant la date de fin d'exercice, cela pourra rendre plus difficile de mettre fin aux contrats du fait que les dates de prévenance seront dépassées entraînant des reconductions tacites du moins pour les contrats des prestataires.

Voilà pourquoi, il est préférable de ne pas décaler l'exercice comptable sachant d'autant plus que conformément au même article 5 du décret du 14 mars 2005, il sera possible de remodifier la date qu'à partir d'un délai de cinq ans.

Les honoraires du forfait de base ne sont pas suffisamment élevés

L'article 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic mais également au syndicat des copropriétaires de respecter un contrat type qui a été défini par voie réglementaire et qui figure à présent en annexe 1 du décret du 17 mars 1967.

L'ensemble des tarifs des prestations complémentaires, supplémentaires et privatifs ainsi que le montant du forfait de base se négocient entre les parties.

La seule exception est le tarif de l'état-daté qui est plafonné par le décret du 21 février 2020 à 380 euros TTC.

Malgré cette liberté de négociation, les syndicats professionnels considèrent que les honoraires du forfait de base ne sont pas suffisamment élevés et revendiquent à ce titre qu'ils soient revalorisés.

Ainsi, ils justifient leur manquement compte tenu du fait que leurs honoraires ne sont pas valorisés à juste niveau n'étant pas à ce titre en mesure d'assurer l'ensemble de leur mission.

Selon l'ARC Nationale, si certes la question des honoraires peut se poser, elle n'est pas forcément la réponse au manque de sérieux des syndicats professionnels.

Approche des syndicats professionnels



Il n'est économiquement pas possible de pouvoir gérer une copropriété avec un montant d'honoraires de forfait de base entre 15 et 20 euros par lot et par mois.

Ce niveau d'honoraires ne permet pas de payer convenablement les gestionnaires, ce qui explique leur manque d'implications et même le turn-over important au sein des cabinets de syndic.

Face à cette situation, les syndicats ne peuvent pas assurer l'intégralité de leurs tâches justifiant qu'il soit nécessaire d'augmenter les honoraires pour notamment réévaluer les salaires et recruter du nouveau personnel compétent.

Par ailleurs, le contrat-type de syndic n'a pas arrangé la situation car il est basé sur le principe « du tout sauf », ce qui implique que toutes les prestations sont comprises dans les honoraires du forfait de base sauf celles expressément mentionnées.

Or, certaines démarches imprévues peuvent nécessiter l'intervention du syndic sans que ce dernier ne puisse facturer le temps passé.

C'est notamment le cas des déclarations qu'il a fallu faire pour que les copropriétés puissent bénéficier « du bouclier tarifaire » suite à l'augmentation du prix du gaz.

Voilà pourquoi, il faut inverser la tendance en établissant un contrat-type qui définit les prestations comprises dans le forfait de base tout en laissant la possibilité au syndic de facturer des prestations complémentaires en fonction des situations.

Approche de l'ARC Nationale



Pour justifier leur manque de professionnalisme et le turn-over important au sein des cabinets, les syndicats affirment le faible montant de leurs honoraires du forfait de base.

Or, le montant des honoraires du forfait de base n'ont fait qu'augmenter au cours de ces quinze dernières années et plus particulièrement depuis l'entrée en vigueur du contrat-type.

Et pourtant les manquements des syndicats sont toujours aussi nombreux. Mais encore, le coût des honoraires ainsi que celui des prestations complémentaires ne sont pas fixés par voie d'arrêté préfectoral mais par le marché. Autrement dit, ce sont les syndicats eux-mêmes qui fixent les coûts des honoraires et des prestations, régulant ainsi les tarifs pratiqués au sein de la profession.

Les professionnels nous reprochent en réalité leur propre turpitude puisque « le tassement » des honoraires du forfait de base résulte de la politique commerciale des grands groupes de syndicats qui volontairement font du dumping pour récupérer de la clientèle à savoir les syndicats des copropriétaires. Par la suite, ils leur facturent des prestations complémentaires à des prix abusifs mais surtout font intervenir leurs filiales que ce soit en matière d'assurance, de maintenance ou de notification électronique... générant ainsi des profits complémentaires.

Ainsi, les premiers torpilleurs de la profession de syndic ne sont ni l'ARC Nationale ni les syndicats des copropriétaires mais bien les grands groupes qui ont volontairement souhaité biaiser la concurrence en proposant des honoraires sous-évalués asphyxiant ainsi les petits et moyens cabinets.

Enfin, l'actuel contrat-type tel qu'élaboré sur le principe « du tout sauf » a répondu aux nombreux abus commis par les syndicats professionnels.

En effet, l'arrêté Novelli du 19 mars 2010 avait effectivement élaboré un contrat-type qui définit les prestations comprises dans le forfait de base en laissant au syndic la possibilité de facturer des prestations complémentaires.

La situation fut catastrophique car les syndicats facturaient tout et surtout n'importe quoi justifiant d'avoir inversé la logique avec l'entrée en vigueur de l'actuel contrat-type tel que défini par le décret du 26 mars 2015.

Pour conclure, il revient aux syndicats d'améliorer « leur prestation de services » pour ensuite être en mesure de pouvoir valablement réclamer une revalorisation de leurs honoraires.

Les activités et prestations parallèles du syndic

Le contrat type de syndic liste, de manière exhaustive, les prestations qui peuvent faire l'objet d'une facturation complémentaire, que ce soit à l'égard de la copropriété ou du copropriétaire.

En parallèle, la loi du 10 juillet 1965 encadre les possibilités pour le syndic de faire intervenir des sociétés dans lesquelles il a des liens juridiques ou capitalistiques, ou carrément lorsqu'il s'agit de l'une de ses filiales.

L'ensemble de ces mesures a pour but de sécuriser les intérêts des syndicats de copropriétaires face au syndic qui peut être tenté d'abuser de son mandat.

A travers ce Vrai/Faux sont indiquées dans quelles conditions le syndic peut facturer des honoraires supplémentaires et les obligations qui lui incombent lorsqu'il propose à ses copropriétés mandantes des sociétés dans lesquelles il a des intérêts économiques ou lorsqu'il souhaite assurer des activités parallèles.

1 Le syndic peut souscrire un contrat au nom d'un syndicat des copropriétaires qu'il gère auprès de l'une de ses filiales, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de l'assemblée générale



FAUX : L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que le syndic doit soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle il a des liens capitalistiques ou juridiques et, à plus forte raison, avec l'une de ses filiales.

La résolution doit clairement mentionner la nature des liens qu'il y a entre l'entreprise et le syndic.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces exigences légales ne sont pas opposables au syndicat des copropriétaires.

Ainsi, un syndic qui signerait pour le compte du syndicat des copropriétaires un contrat avec l'une de ses filiales ou une société dans laquelle il a des liens capitalistiques, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de l'assemblée générale, elle ne serait pas opposable à la copropriété.

3 Le syndic peut conclure avec le syndicat des copropriétaires des conventions concernant des prestations de service autres que celles relevant de sa mission de mandat



VRAI : Le chapitre II de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndic de conclure avec le syndicat des copropriétaires une convention portant sur des prestations de service autres que celles relevant de sa mission.

Pour cela, il doit obtenir une autorisation expresse de l'assemblée générale qui doit se voter à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent pas figurer dans le contrat de syndic, nécessitant qu'elles doivent faire l'objet d'une convention distincte.

Cette disposition prévue dans la loi reste théorique car, par principe, toute prestation qui concerne l'objet du syndicat des copropriétaires doit entrer dans le contrat de mandat du syndic.

C'est pour cela que toute convention proposée par le syndic au syndicat des copropriétaires, en parallèle du contrat-type, serait vraisemblablement illégale ou du moins abusive. Le contrat parallèle le plus couramment présenté par les syndicats concerne une prestation de maintenance 24h/24h qui, selon notre analyse, est illégale puisque cette tâche est déjà prévue au point 7.2.4 du contrat type.

2 Le syndic peut ouvrir un compte bancaire au nom d'un syndicat des copropriétaires qu'il gère dans l'établissement de son choix



VRAI : Le chapitre II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'il revient au syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires dans l'établissement bancaire de son choix.

Néanmoins, ce même article précise que l'assemblée générale peut décider à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires de choisir un autre établissement bancaire.

Cette disposition peut être intéressante s'il est constaté une opacité dans les comptes ou opérations bancaires, ou pire, si l'on suspecte une collusion entre l'établissement bancaire et le syndic.

4 Le syndic doit respecter un code de déontologie qui est défini par voie réglementaire



VRAI : Le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015, fixe les règles constituant le code de déontologie applicable aux professionnels de la gestion d'immeubles et de fonds de commerce tels que les syndicats.

Ce code prévoit différentes règles telles que le respect d'une éthique professionnelle qui impose d'exercer leur profession « avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité ».

Par ailleurs, ce code de déontologie impose des obligations de transparence, de confidentialité et de défense des intérêts du syndicat des copropriétaires sans que le syndic se retrouve en conflit.

Ce code de déontologie réglementaire est souvent oublié des syndicats, impliquant qu'il soit intéressant de rappeler son existence et surtout les obligations qui lui incombent.

5

Le syndic peut facturer en prestations complémentaires les réunions qu'il organise avec le conseil syndical



VRAI/FAUX : Le point 7.1.3 du contrat-type donne la possibilité d'inclure dans les honoraires du forfait de base des réunions entre le syndic et le

conseil syndical.

Ce point doit préciser le nombre, la durée et la plage horaire dans laquelle elles doivent se tenir.

A partir du moment où le contingent de réunions prévues au forfait n'est pas dépassé et qu'elles se déroulent dans le créneau horaire et durée fixés dans le contrat, le syndic n'a pas à facturer en prestation complémentaire son intervention.

En revanche, si cette réunion se déroule au-delà de celle convenue ou dans un créneau horaire ou de durée au-delà de celle fixée, elle pourra faire l'objet d'une prestation complémentaire.

8

Les visites de l'immeuble assurées par le syndic sont comprises dans les honoraires du forfait de base



VRAI/FAUX : Le point 7.1.3 du contrat-type impose d'indiquer le nombre annuel de visites de la copropriété qui est compris dans les honoraires

du forfait de base.

A partir du moment où la visite se réalise dans le cadre du nombre convenu, le syndic ne peut pas les facturer en vacation supplémentaire.

En revanche, si la visite dépasse le nombre convenu, elle pourra faire l'objet d'une facturation supplémentaire en respectant les modalités de tarification prévues au point 7.2.2 du contrat type qui s'intitule « prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires ».

La tarification pourra être soit un prix forfaitaire, soit à la vacation horaire, étant entendu que ces deux modes de facturation ne peuvent pas se cumuler.

6

Le syndic doit indiquer sur son contrat de mandat les références de son contrat d'assurance de responsabilité civile et de sa garantie financière ainsi que les coordonnées de la compagnie



VRAI : En introduction du contrat-type, le syndic doit indiquer plusieurs informations le concernant, notamment son immatriculation auprès du Registre du Commerce, son numéro de carte professionnelle et surtout les coordonnées de sa compagnie d'assurance qui garantit sa responsabilité civile professionnelle, ainsi que celles de l'organisme auprès duquel il a souscrit sa garantie financière.

L'ensemble de ces informations est fondamentale car cela permet au conseil syndical de pouvoir engager la responsabilité du syndic dans la mesure où ce dernier a causé un préjudice à la copropriété.

9

Lorsque le syndic est également intermédiaire ou courtier en assurance, il doit en informer le syndicat des copropriétaires, notamment à travers son contrat de mandat



VRAI : Le contrat-type impose au syndic d'indiquer toute information requise par la réglementation, notamment lorsqu'il assure des activités parallèles.

A ce titre, lorsque le syndic est un intermédiaire d'assurance, conformément à l'article L 521-2 du Code des assurances, il doit en informer son client qui est en l'occurrence le syndicat des copropriétaires.

Par conséquent, cette information doit également être indiquée dans son contrat-type, afin d'informer les copropriétaires des obligations qui lui incombent en tant qu'intermédiaire d'assurance, notamment en matière d'information et de conseil.

Le non-respect de cette obligation l'expose à des sanctions qui peuvent être prononcées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - ACPR -, ainsi que d'engager sa responsabilité civile professionnelle.

7

Le syndic peut facturer individuellement les copropriétaires en fonction qu'ils optent pour recevoir leur notification par voie électronique ou par voie postale



FAUX : Les frais d'acheminement ou d'affranchissement sont des charges courantes de fonctionnement qui doivent être réparties sur la base de la clé de répartition générale.

Par conséquent, le syndic ne peut pas individualiser ces frais en fonction de leur coût de revient, impliquant que si un copropriétaire a déclaré son adresse principale à l'étranger ou bien s'il a opté pour une notification électronique ou par voie postale, il contribuera aux frais à hauteur de ses tantièmes généraux.

10

Les informations à mettre avant la promesse de vente d'un lot doivent impérativement être établies par le syndic de la copropriété



FAUX : L'article L 721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), impose au copropriétaire vendeur de remettre à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse, différents documents et informations concernant la copropriété.

Cette obligation pèse uniquement sur le copropriétaire vendeur, ne nécessitant nullement de faire intervenir le syndic pour assurer cette tâche.

Il ne faut pas confondre cette obligation avec l'établissement de l'état-daté qui doit, quant à lui, être réalisé exclusivement par le syndic avant le transfert de propriété du lot.

Le verrouillage de l'assemblée générale par le syndic au moyen des formulaires de vote par correspondance

En vue des prochaines tenues d'assemblées générales, il est intéressant de mettre en scène les différentes difficultés que provoque l'entrée en vigueur du vote par correspondance.

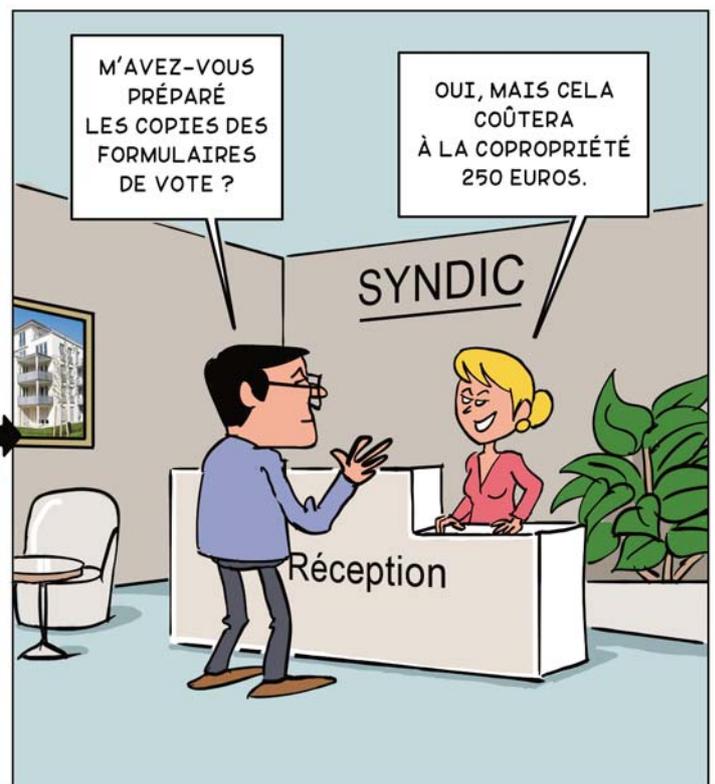


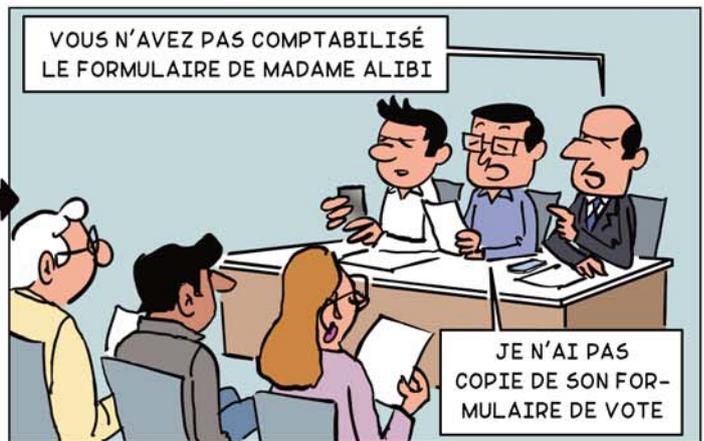
Pour mémoire, ce dispositif s'impose à toutes les copropriétés, obligeant le syndic à joindre à la convocation d'assemblée générale un formulaire de vote, qui permet au copropriétaire de se prononcer sur les résolutions sans être contraint de se présenter à l'assemblée générale.

Ce nouveau dispositif avait comme objectif d'augmenter le taux de participation aux assemblées générales afin d'atteindre les majorités requises notamment pour les résolutions qui concernent la réalisation de travaux.

Cinq ans après son entrée en vigueur, on constate non seulement que le taux de participation n'a pas augmenté mais qu'en plus le formulaire de vote est devenu « une arme » redoutable mise dans la main des syndics professionnels.

A travers cette mise en scène, nous allons mettre en exergue comment les syndics essayent d'utiliser à leur avantage le formulaire de vote et comment doit réagir le conseil syndical afin d'éviter tout usage détourné.





Dessins Ysope

Reprenons chacune des situations

Scène 1 : Afin d'éviter toute manipulation de calcul des votes au cours de l'assemblée générale, le conseil syndical doit impérativement contrôler en amont les formulaires de vote par correspondance.

Cela permet d'une part de vérifier la validité des votes exprimés et d'autre part, d'avoir une première tendance sur la position majoritaire des copropriétaires aux résolutions proposées.

Dans la mesure où elle n'est pas conforme à la vision du conseil syndical, ce dernier pourra alors faire campagne auprès des copropriétaires pour essayer d'inverser la tendance.

En effet, conformément à l'article 14-1 du décret du 17 mars 1967, un copropriétaire qui a voté par correspondance peut revenir sur son vote, s'il participe à l'assemblée générale, aussi bien en physique qu'en remettant un pouvoir.

Et pour cause, ce même article précise que la présence physique ou la représentation par la remise d'un pouvoir prévaut dans tous les cas sur le formulaire de vote par correspondance et ce, même si ce dernier a été réceptionné à une date postérieure à celle du pouvoir remis.

Pour éviter que le conseil syndical contrôle les formulaires de vote, le syndic évoque une interdiction qui résulte du Règlement Général de la Protection des Données (RGPD).

Cet argument n'est évidemment pas acceptable car d'une part les formulaires de vote par correspondance ne mentionnent aucune information personnelle et d'autre part l'article 6 du RGPD autorise la transmission des informations à une personne qui en est autorisée par une disposition légale.

Or, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 donne un droit au conseil syndical à consulter l'ensemble des documents de la copropriété et par conséquent, les formulaires de vote réceptionnés par le syndic (mais également les appels de fonds des copropriétaires ou le contrat de travail de l'employé d'immeuble).

Scène 2 : Le Président du Conseil Syndical a tout à fait raison de maintenir sa position à partir du moment où elle est conforme à ses prérogatives prévues par la loi.

Il est donc pertinent de s'imposer en se rendant dans les bureaux du syndic pour récupérer les formulaires de vote à défaut de transmission.

Scène 3 et 4 : Nombreux syndics considèrent que seules les reprographies liées à la convocation de l'assemblée générale sont comprises dans les honoraires du forfait de base impliquant que les autres peuvent faire l'objet d'une facturation.

Or, le point 7.1.1 du contrat-type précise que les frais de reprographie et d'administration sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Par conséquent, le syndic n'a pas à facturer en plus la copie des formulaires de vote d'autant plus que conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical peut disposer de la copie de l'ensemble des documents concernant la copropriété.

Scène 5 : Compte tenu que les formulaires de vote doivent être transmis au syndic, les votes exprimés par ce moyen sont dans la seule possession de ce dernier.

Cela pose une difficulté majeure puisqu'aucune autre personne que le syndic ne peut valablement assurer la fonction de secrétaire de séance alors même que sa nomination doit résulter d'un vote devant permettre à tout copropriétaire d'être en mesure de présenter sa candidature.

Pour remédier à cette difficulté, il est impératif que le conseil syndical ait une copie des formulaires de vote permettant ainsi à tout copropriétaire de pouvoir assurer la fonction de secrétaire sans être contraint d'élire le syndic à cette fonction.

Par ailleurs, à partir du moment où le conseil syndical dispose des copies des formulaires de vote, il sera en capacité de contrôler en cours d'assemblée générale le calcul des voix et les résultats, évitant ainsi toute erreur ou toute manipulation éventuelle du syndic dans leur computation.

Scène 6 : Pour être efficace, le conseil syndical devra en amont de l'assemblée générale identifier sur chacun des formulaires de vote, les voix qui sont attachées au lot du copropriétaire qui peuvent être différents dans le cas où il existe plusieurs clés de répartition.

Cela permettra de vérifier si le calcul des voix réalisé par le syndic qui est secrétaire de séance, est régulier.

Dans notre cas d'espèce, l'élection du syndic nécessite d'obtenir la majorité des voix de l'ensemble du syndicat des copropriétaires impliquant de réunir 50 % + au moins 1 voix.

Compte tenu des enjeux, notamment pour le syndic, qui au demeurant, risque de perdre son mandat, le contrôle du calcul des voix est d'autant plus indispensable.

Scènes 7 et 8 : L'article 9 bis du décret du 17 mars 1967 précise que les formulaires de votes réceptionnés dans les trois jours précédant l'assemblée générale ne peuvent pas être comptabilisés. Cette mesure a notamment pour intérêt de permettre au conseil syndical d'avoir suffisamment de temps pour contrôler les formulaires réceptionnés, sans risque que d'autres soient comptabilisés entre temps.

Compte tenu du fait que le formulaire de Madame ALIBI a été réceptionné le matin même du jour de l'assemblée générale, c'est à juste titre que le Président du Conseil Syndical a relevé que ce vote ne peut pas être pris en compte.

Scène 9 : Il faut toujours se méfier d'un syndic qui procède à un chantage en demandant à la copropriété de choisir entre lui et l'adhésion auprès de l'ARC Nationale.

Bien souvent, cette réaction s'explique car il sait pertinemment que les conseillers syndicaux vont être suffisamment formés par l'ARC Nationale pour être en capacité d'identifier les manquements voir les graves illégalités qu'il a commis entraînant un préjudice à la copropriété et demandant à ce titre réparations.

Convocation

Assemblée extraordinaire et ordinaire de l'ARC Nationale

Mercredi 25 juin 2025 à 16 h 30

(Enregistrement des adhérents et pouvoirs à partir de 16 h 00)

À l'Espace Charenton, 327 rue de Charenton, 75012 Paris

(Métro : Porte de Charenton)



Ordre du jour Assemblée Générale Extraordinaire

- ▶ Modification des statuts de l'ARC NATIONALE

Ordre du jour Assemblée Générale Ordinaire

- ▶ Approbation du rapport d'activité concernant l'année 2024
- ▶ Approbation du rapport financier concernant l'année 2024
- ▶ Approbation des comptes de l'exercice 2024 après lecture des rapports du Commissaire aux comptes
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice 2024
- ▶ Information sur l'avancement des programmes d'action pour l'exercice 2025
- ▶ Fixation des cotisations pour 2026
- ▶ Approbation du programme d'actions pour l'exercice 2026
- ▶ Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2026

Pour le Conseil d'Administration,
La Présidente, Elisabeth POIRIER

POUVOIR À REMPLIR POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET ORDINAIRE DU MERCREDI 25 JUIN 2025 et à envoyer avant le 15 juin 2025 à l'attention de la Présidente Elisabeth Poirier, 7 rue de Thionville - 75019 Paris

N° adhérent : Collectif _____ Individuel _____

Adresse : _____

Nom de l'adhérent individuel : M^r, M^{me} _____

Nom du représentant du conseil syndical : M^r, M^{me} _____

Nom du syndic non professionnel : M^r, M^{me} _____

Autres situations : M^r, M^{me} _____

Ne pouvant assister à l'assemblée générale extraordinaire et ordinaire du mercredi 25 juin 2025, je donne pouvoir à :

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

Date

Signature

Tous les documents annexés à l'ordre du jour seront à disposition des adhérents sur le site de l'ARC à compter du 22 mai 2025. (Pavé en haut : ARC NATIONALE - vie de l'association – AG du 25 juin 2025)



Les honoraires complémentaires liés au suivi des opérations exceptionnelles

Cette rubrique n'a pas pour objet de dénoncer un abus mais d'analyser en profondeur une des pratiques couramment utilisée par les syndic professionnels qui sont souvent non conformes aux dispositions légales et réglementaires.

Ces agissements ont pour but soit d'augmenter les profits du cabinet, soit de créer une opacité dans la gestion de la copropriété afin d'éviter un contrôle efficace du conseil syndical.

L'intérêt de cette rubrique est d'identifier les différents pièges que le conseil syndical ou les copropriétaires doivent contourner en apprenant comment les identifier et, le cas échéant, comment les traiter.

Pour cette revue, nous allons mettre en exergue une question fréquemment inscrite par le syndic à l'ordre du jour qui consiste à valider une rémunération complémentaire liée au suivi des opérations exceptionnelles.

Comme on va le constater, si de prime abord la résolution proposée paraît en tout point conforme, elle présente de nombreuses anomalies justifiant qu'elle n'a pas à être validée en l'état. Commençons par expliquer le cadre légal en matière de rémunération complémentaire liée au suivi de travaux pour ensuite exposer les différents pièges que présente cette résolution.

1 DISPOSITIONS LÉGALES DÉTOURNÉES

Bien souvent, pour contraindre les copropriétaires à voter une résolution, le syndic mentionne une référence à des dispositions légales insinuant qu'il faille la voter en l'état. Or, fréquemment, ces dispositions légales sont volontairement mal interprétées voire abrogées.

En l'occurrence, le syndic fait référence à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Cette disposition précise dans son chapitre III, la mention suivante :

« III.- Les travaux mentionnés au II de l'article 14-1 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même

4 MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE

Historique :

La société [] a réalisé la phase de conception ainsi que l'appel d'offres pour les travaux de rénovation de la production d'eau chaude sanitaire. Compte tenu de la complexité, il est proposé de confier à la société [] le suivi et la réception des travaux conformément au devis/contrat proposé pour un budget de 13.000 € TTC, M. [] présent à l'assemblée générale ayant fait un geste commercial et précisé que sa présence ce soir est offerte.

L'Assemblée Générale décide de confier la maîtrise d'œuvre des travaux à la société [].
Les honoraires du maître d'œuvre sont fixés à 13.000 € TTC.

14.5 HONORAIRES DU SYNDIC 4

1 Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité. Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1% HT du montant HT des travaux, soit un montant de 1.784.16€ TTC. 3

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 2 visites). 4

assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité. »

Ainsi, le syndic peut effectivement réclamer des honoraires complémentaires pour le suivi des travaux et non pour une opération exceptionnelle liée notamment à un suivi de maîtrise d'œuvre.

En effet, le décret du 14 mars 2005 fait bien la distinction entre les travaux non compris dans le budget prévisionnel tel que la réfection d'une cage d'escalier ou le changement d'un équipement collectif par rapport à des opérations exceptionnelles telles une refonte du règlement de copropriété ou bien une étude technique. Le contrat-type de syndic prévoit une exception à cette règle à travers son point 7.2.5 intitulé « Prestations relatives aux travaux et études techniques » qui donne la possibilité au syndic d'être rémunéré pour les diligences effectuées en matière de réalisation du diagnostic de performance énergétique ou d'audit énergétique. A contrario, les autres études ou les prestations liées à des phases de conception ou d'appels d'offres ne peuvent pas faire l'objet d'une demande de rémunération complémentaire.

Ainsi, c'est à tort que le syndic fait référence à l'article 18-1 A pour réclamer une rémunération complémentaire liée au suivi de la mission de maîtrise d'œuvre.

2 UNE RÉMUNÉRATION INJUSTIFIÉE

Vraisemblablement, le syndic utilise une résolution type pour justifier sa demande de rémunération complémentaire en précisant les tâches supplémentaires qu'il s'engage à réaliser. Il s'agit notamment d'ouverture d'un compte travaux, de souscription d'assurances obligatoires ou encore d'édition des appels de fonds...

Or, il est très peu probable que pour une mission de maîtrise d'œuvre d'un coût global de 13 000 euros TTC, le syndic va ouvrir un compte travaux dédié ou bien souscrire un contrat d'assurance.

Ainsi, au-delà de l'illégalité de cette demande, la rémunération complémentaire d'un coût de 1 784,16 euros TTC n'est en aucun cas justifiée.

D'ailleurs, comme cela est précisé dans la résolution précédente, c'est la société qui a pour mission de réaliser la phase de conception ainsi que les appels d'offres alors qu'il s'agit de tâches qui devraient être réalisées par le syndic justifiant encore moins de réclamer une rémunération pour parler à sa propre turpitude.

Le syndic n'assume en définitive que des tâches administratives de gestions courantes telles que la signature des contrats et le règlement des prestataires.

3 UN CALCUL D'HONORAIRES ABERRANT

La résolution précise que la rémunération complémentaire du syndic est fixée à 1 % du montant hors taxe des travaux soit 1 784,16 euros TTC.

Or, 1 % de 13 000 euros représente un coût d'honoraires complémentaires de 130 euros et non de 1 784,16 euros. Autrement dit, en percevant cette somme, le syndic a prélevé 13,72 % du montant du montant total de la prestation.

Ce taux est tout à fait aberrant car il n'a aucun fondement juridique mais également comptable d'autant plus que le syndic présente le calcul sur la base de somme exprimé en hors taxe pour ensuite afficher un tarif en toute taxe comprise sans comprendre l'opération.

4 UNE PRESTATION CADRÉE

Si l'article 18-1 A énonce les modalités de calcul pour déterminer la rémunération complémentaire du syndic, il n'apporte en revanche aucune précision sur la nature des tâches supplémentaires qu'il doit assurer.

Ce manque d'informations crée un flou car en définitive le syndic pourra toujours refuser d'assurer une tâche au motif qu'elle n'est pas incluse dans sa rémunération complémentaire.

Cela concerne généralement les déplacements sur site, la souscription d'une assurance de dommages-ouvrages ou bien encore le procès-verbal de réception des travaux et du constat de levée des réserves.

La résolution telle que présentée a le mérite de définir les tâches supplémentaires que doit assurer le syndic en contrepartie de sa rémunération

permettant ainsi d'écartier toute ambiguïté sur les prestations qu'il doit assurer.

Il revient au conseil syndical de s'inspirer de ce type de résolution lorsqu'il faudra prévoir dans l'ordre du jour une question spécifique pour déterminer le montant des honoraires complémentaires alloués au syndic pour assurer le suivi de travaux votés.

En fonction du type de travaux, la résolution devra être précise sur les tâches supplémentaires que devra assurer le syndic permettant à l'assemblée générale de pouvoir mieux négocier la rémunération à accorder.

5 UNE ABSENCE DE PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE PERCEPTION DES HONORAIRES

Si la résolution fixe bien le montant des honoraires complémentaires, elle ne détermine pas pour autant les modalités de prélèvement.

Autrement dit, tel que rédigée, le syndic serait en droit de percevoir l'intégralité de ses honoraires le soir même de l'assemblée générale alors que les travaux n'ont pas encore débuté.

Cela peut poser différents problèmes. Tout d'abord, le syndic ne sera pas stimulé pour faire avancer les travaux en vue de leur clôture comptable dans les plus brefs délais.

Mais encore, en cas de changement de syndic, le syndic reprenneur va légitimement demander une rémunération complémentaire pour assurer le suivi des opérations alors qu'elle aura été intégralement prélevée par le sortant.

Voilà pourquoi la résolution doit prévoir les modalités de prélèvements des honoraires qui doivent être déterminées en fonction de l'avancement de la réalisation des travaux, matérialisées par la réception de factures successives.

Dans la mesure où le prestataire facture en fin de chantier, le syndic sera habilité à prélever sa rémunération à la réception de la facture.

Généralement pour les grandes opérations de travaux, les facturations se font au fur et à mesure de l'avancement du chantier permettant ainsi au syndic de prélever sa rémunération de manière progressive. ■

Quelles sont les conséquences juridiques et comptables lorsque les travaux et opérations exceptionnelles figurent en annexe comptable n° 4 ou en annexe comptable n° 5



Question : Lors du contrôle des comptes, notre syndic professionnel nous a présenté les cinq annexes comptables qu'il souhaite joindre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

A travers les annexes comptables n° 4 et 5, sont identifiés des travaux et opérations exceptionnelles qui ont été votés lors de précédentes assemblées générales.

En tant que conseiller syndical responsable du contrôle des comptes, je souhaiterais connaître la raison de cette répartition et les conséquences comptables et juridiques que cela implique.



Réponse : Le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires impose au syndic de joindre à la convocation d'assemblée générale cinq annexes comptables qui sont définies par voie réglementaire.

L'annexe comptable n° 1 présente l'état financier de la copropriété après répartition.

L'annexe comptable n° 2 indique les charges et les produits enregistrés sur l'exercice, en différenciant les opérations courantes des travaux et opérations exceptionnelles votés et clôturés.

L'annexe comptable n° 3 fait état spécifiquement des charges et des produits concernant les opérations courantes qui sont imputés sur l'exercice, en les distinguant par clé de répartition.

L'annexe comptable n° 4 mentionne uniquement les charges et les produits concernant les travaux et opérations exceptionnelles terminés qui sont imputés sur l'exercice, en les distinguant par clé de répartition.

L'annexe comptable n° 5 présente les charges et les produits concernant les travaux et opérations exceptionnelles votés qui, en fin d'exercice, ne sont pas clôturés et dont les appels de provisions et/ou les factures peuvent remonter à des exercices antérieurs.

Ainsi, l'annexe comptable n° 4 présente les travaux et opérations exceptionnelles votés qui sont considérés par le syndic comme comptablement terminés en fin d'exercice, impliquant qu'ils peuvent être soumis à l'approbation de l'assemblée générale en vue de régulariser les comptes.

Pour cela, l'annexe n° 4 présente les dépenses réellement constatées par rapport aux provisions et autres produits enregistrés, permettant de dégager l'éventuel solde comptable qui en résulte.

Pour chacune des opérations, ce détail devra être indiqué, pour savoir si le montant du devis voté a été respecté, ou, au contraire, si les dépenses se sont avérées plus élevées.

Dans cette dernière hypothèse, il faudra en connaître la cause afin de vérifier si le syndic n'a pas commis d'erreurs, compte tenu que les travaux sont votés sur la base d'un devis et non sur celle d'un budget prévisionnel.

Quant à l'annexe n° 5, il s'agit de travaux qui sont considérés par le syndic comme comptablement non terminés en fin d'exercice, impliquant qu'ils ne seront pas présentés à l'approbation au cours de l'assemblée générale.

Ainsi, les provisions appelées auprès des copropriétaires, tout comme les éventuels autres produits tels les indemnités d'assurance suite à

un sinistre mais également les charges, seront figés jusqu'au prochain l'exercice en espérant qu'ils seront enfin clôturés.

Les conséquences est que ces comptes travaux ne seront pas régularisés auprès des copropriétaires compte tenu que le syndic les a identifiés comme n'étant toujours pas terminés.

Attention, il s'agit de notions comptables et non techniques, impliquant que la réalisation des travaux peut être terminée mais considérée comme non clôturée par le syndic du fait de l'absence de l'imputation comptable d'une facture ou d'un produit sur l'exercice.

Le conseil syndical devra particulièrement contrôler les travaux et opérations exceptionnelles mentionnés dans cette annexe en vérifiant le montant et l'ancienneté du vote, les provisions qui ont été appelées et surtout l'enregistrement effectif de factures.

Et pour cause, à l'exception de gros chantiers, les travaux doivent être clôturés en fin d'exercice, nécessitant de comprendre les causes qui reportent l'approbation sur l'exercice suivant en vérifiant, en premier lieu, si des factures de prestataires ont bien été enregistrées.

Le risque est que le syndic procède à des appels de fonds pour financer les travaux votés sans les engager dans le seul but de créer de la trésorerie.

D'autres considèrent volontairement les travaux comme non terminés, alors qu'ils sont comptablement clôturés, pour éviter de régulariser des campagnes qui s'avèrent excédentaires et qui entraîneraient l'imputation d'une somme au crédit des comptes des copropriétaires

La méthode la plus fréquemment utilisée est de ne pas comptabiliser la dernière facture réceptionnée ou du règlement effectué pourtant connu avant la fin de la clôture de l'exercice comptable.

Le conseil syndical devra vérifier la pertinence de maintenir sur l'annexe comptable n° 5 chacun des travaux et opérations exceptionnelles indiqués en demandant au syndic de les réintégrer sur l'annexe 4 s'il s'avère en définitive être terminés.

Par ailleurs, dans la mesure où le syndic organise une cavalerie financière qui consiste à voter des travaux qui ne sont pas engagés, ou de manière partielle, dans le seul but de créer de la trésorerie, il faudra être vigilant en évitant d'alimenter ce système.

Autrement dit, le conseil syndical devra faire pression auprès du syndic pour qu'il s'attèle à purger les campagnes travaux mentionnées, soit en les réalisant, soit en les annulant.

En tout état de cause, il ne sert à rien de voter des travaux qui entraîneront l'exigibilité de provisions de charges qui, concrètement, ne seront pas engagés. ■

Indices - Taux d'intérêt légal - Salaire gardiens et employés d'immeuble (A jour au 10/06/2024 - En GRAS données provisoires)

• (FFB) Indice Fédération Française du Bâtiment (www.parisidf.ffbatiment.fr) contrats d'assurance					• Taux d'intérêt légal (www.banque-france.fr)			
Année/Trimestre	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim	Année	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	
2023	1160.8	1163.6	1153.7	1152.6	2023	2.06%	4.22%	+ historique sur le site
2024	1171.8	1172,2	1174.6	1179.5	2024	5,07%	4,92%	
2025								

• (ICC) Indice du coût de la construction, INSEE (www.insee.fr code 0008630 et 000604030)

Année/Trimestre	Valeurs trimestrielles				Moyenne annuelle sur 4 derniers Trim			
	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim	1 ^{er} trim	2 ^{ème} trim	3 ^{ème} trim	4 ^{ème} trim
2023	2077	2123	2106	2162	2033.00	2072.25	2089.50	2117.00
2024	2227	2205	2143		2154.50	2175.00		
2025								

Année/mois	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	juin	juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
• Indice 1/2 Produits en Cuivre ou Alliages (www.indices.insee.fr) indice 010763890												
2023	01/01/21, Coef de raccordt = 120.1	118.04	116.6	115.3	112.9	113.4	111.4	115.0	114.7	109.6	109.5	111.7
2024	1.3774 - Nvel ind x coef = 111.4	110.4	111.3	114.8	122.5	121.7	120.5	114.7	117.9	121.6	120.4	120.2
2025	Anc Théorique 126.5											

• (ICHT-IME) ex TS1 Indice Coût M.O. industries Mécaniques & Electriques (www.indices.insee.fr) indice 1565183												
2023	01/01/09, Coef de Raccordt = 133.8	134.0	134.3	134.6	135.1	135.5	136.0	136.4	136.8	137.1	137.4	137.6
2024	=1,43 - Nouv x coef = 138.1	138.5	138.9	139.3	139.8	140.3	140.7	141.0	141.4	141.9	142.4	142.8
2025	Ancien Théorique											

• (FSD1) Indice Frais et Services Divers (ex Psd A) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd1) via abnt												
2023		207.7	200.3	204.4	191.4	185.1	181.1	180.5	183.3	186.0	186.7	188.2
2024	(79% EBI + 21% TCH)	184.9	184.4	182.0	178.1	172.2	172.8	173.8	175.4	174.3	177.7	180.2
2025		183.4										189.4

• (FSD2) Indice Frais et Services Divers (ex Psd B&C) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd2) via abnt												
2023	(72%EBIQ + 20% TCH + 8%ICC)	184.0	179.7	182.6	174.9	170.9	168.7	168.6	170.4	172.2	172.7	173.4
2024		171.6	171.5	170.2	168.1	164.7	165.0	165.9	166.9	166.1	168.2	169.8
2025		171.0										170.4

• (FSD3) Indice Frais et Services Divers (exPsd D) (www.lemoniteur-expert.com code Fsd3) via abnt												
2023	(43% EBIQ + 47% TCH + 10% ICC)	167.2	165.0	167.1	163.1	160.3	159.4	159.9	161.2	162.0	162.4	162.0
2024		161.0	161.6	160.9	160.1	157.8	158.1	159.3	159.9	158.0	159.6	160.2
2025		161.2										161.1

• (EBIQ) Indice Prix à la Production (www.indices.insee.fr) indice 010764358 - Energie, Biens Intermédiaires, Biens d'investissement												
2023	01/01/21, Coef de raccordt = 158.3	154.9	156.6	147.8	144.3	142.0	141.8	143.3	145.6	145.4	146.2	146.0
2024	1,1466 - Nouv ind x coef = 143.5	142.9	142.7	139.6	136.7	136.6	137.4	138.0	138.16	139.9	122.4	123.6
2025	Anc Théorique 124.8											

• (EBI) Indice Prix à la Production (www.indices.insee.fr) indice 010764357 - Ens Energie, Biens Intermédiaires												
2023	01/01/21, Coef de raccrd t= 175.5	170.3	172.7	159.6	154.6	151.2	150.6	152.7	155.8	155.8	157.2	156.8
2024	1,1812 - Nouv ind x coef = 152.9	151.8	151.4	146.8	142.2	142.2	143.4	144.3	144.6	147.2	126.2	128.0
2025	Anc Théorique 129.5											

• (TCH) Indice Prix à la Consommation Services (www.indices.insee.fr) indice 001763861 - Transport, Communication, Hôtellerie												
2023	01/12/15, Coef de raooordt= 156.4	157.8	158.2	160.1	159.0	159.7	161.8	162.2	160.7	161.1	158.7	159.5
2024	1.32873 Nouv x coef = 158.6	160.6	160.4	162.0	161.1	161.7	163.1	163.0	158.2	159.4	119.09	120.22
2025	Ancien Théorique 119.67	120.39										

• (IRL) Indice de Révision des loyers, INSEE (www.insee.fr code 000151333) Voir sur le site												
										contrats location immobilière		
										Sept. 2024 : valeur 132.4		
										Décembre 2024 : valeur 132.70		
										contrats d'ascenseur		
										Sept. 2024 : valeur 128.0		
										Décembre 2024 : valeur 128.20		
										contrats chauffage		
										001664535 www.indices.insee.fr) Voir sur site		
										contrats nettoyage		

	JO 24/10/2024	SMIC horaire	01/11/2024	11,88 €	soit : 1 801,80 € par mois							
Avenant 106	au 01/01/2023	Astreinte nuit/mois 200,00 € pour gardiens cat. B et contrat < 01/01/2002										
Avenant 110	au 01/05/2025 (à confirmer)	Tri sélectif (gardien cat. B)		1,40 € par lot principal								
		mini : 28,00 € et maxi : 224,00 €										
Avenant 110 Salaire	au 01/05/2025	Salaire minimum conventionnel selon coefficient hiérarchique (CH)										
(à confirmer)		Employé cat. A =	((CH x 1,62) + 915 €) x nb heures contractuelles ÷ 151,67									
		Gardien cat. B =	((CH x 1,76) + 915 €) x nb UV contractuelles ÷ 10 000									
Le salaire brut des gardiens de catégorie B inclut les avantages en nature (AN)												
CCN art. 23 AN logement	au 01/01/2025	Logement par m ² (maxi 60 m ²)										
		Cat 1	Cat 2	Cat 3	mini	avec	IRL 4T 2024	144,64 €				
		3 565 €	2 815 €	2 079 €	78,70 €							
Avenant 110 AN compl.	au 01/05/2025 (à confirmer)	électricité	gaz	chauffage	eau chaude	avec	le kWh	0,2516 €				
		55 kWh	92 kWh	120 kWh	98 kWh							
		13,84 €	23,15 €	30,19 €	24,66 €							

FORMATIONS EN VISIOCONFÉRENCE POUR LES ADHÉRENTS DE L'ARC NATIONALE

Afin de permettre à un plus grand nombre d'adhérents de l'ARC Nationale de suivre les formations, ces dernières sont dispensées en ligne.

Pour cela, il suffit de s'inscrire auprès de l'accueil via l'adresse mail formations@arc-copro.fr qui en retour vous transmettra le lien de connexion.

THÈMES	ANIMATEURS	DATES
L'hygiène en copropriété	Emmanuel JAUNEAU	jeudi 20 mars 2025
Le conseil syndical: désignation et missions	Christophe GRAND	jeudi 27 mars 2025
Le formalisme de la convocation à l'assemblée générale et la notification du PV d'AG	Virginie SEVIN	jeudi 3 avril 2025
Forum à l'Espace Charenton (voir page 15) - mercredi 9 avril 2025		
Les gardiens et employés d'immeuble	Emmanuel JAUNEAU	jeudi 10 avril 2025
DPE (Diagnostic de Performance Energétique) PPT (Plan Pluriannuel de Travaux) et DTG (Diagnostic Technique Global)	Stanko TRIFUNOVIC	mercredi 16 avril 2025
La répartition des charges	Marie BRULON	jeudi 24 avril 2025
Les annexes comptables	Laurence VILSALMON	jeudi 15 mai 2025
Mise en place de la gestion directe par un syndic non professionnel	Thierry GASNIER	jeudi 22 mai 2025
Le ravalement en copropriété	Jean-Marc CASTAN	jeudi 5 juin 2025
Le logiciel Simply Syndic	Thi-Huong KODRA	jeudi 12 juin 2025
Les délégations de pouvoir au conseil syndical	Pierre CLAUTIAUX	jeudi 19 juin 2025
La contestation d'une résolution d'AG ou de l'AG dans son intégralité	Christophe GRAND	jeudi 26 juin 2025
Les contrats en copropriété (sujet technique)	Christophe LEVREL	jeudi 3 juillet 2025
Questions/réponses aux syndicats non professionnels	Thierry GASNIER	jeudi 10 juillet 2025

ADRESSE POUR LES INSCRIPTIONS :

formations@arc-copro.fr accompagné de votre numéro d'adhérent

Annulation si il y a moins de quatre inscrits, un mail d'annulation sera envoyé aux participants.

Les formations ont lieu de 18h15 à 20h en visioconférence

Inscription par mail : **formations@arc-copro.fr**

Obligatoire : joignez votre numéro d'adhérent et vos coordonnées téléphoniques.

Pour en savoir plus :

