

COPROPRIÉTÉ



Le compte séparé

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Le Diagnostic Technique
Général *p.18*

BON À SAVOIR

• Rénovation des colonnes
montantes électriques *p.16*

VIE DE L'ASSOCIATION

• Permanences et revues *p.23*

L'ANCC propose l'ouvrage
COPROPRIÉTÉ



**EXCLUSIVITÉ
ANCC**

Tarif : 50 € + frais de port (8€)

Ma commande est à envoyer à l'adresse ci-dessous :

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Portable :

Fait à

Le, /

Signature précédée de la mention « **lu et approuvé** » :

Je règle par chèque
à l'ordre de l'ANCC

Je règle par
virement

(j'adresse quand même le bul-
letin de commande et j'indique
sur le virement mon nom et
prénom) :

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 37351392033 13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international
de l'établissement
Bank Identifier Code

FR19 2004 1010 1237 3513 0203 313 PSSTFRPPSCE

Titulaire de Compte - Account Owner
ANCC
5 RUE FERMIN GEMER
75018
PARIS

ORLÈANS LA SCLÈRE FINANCIER
1 RUE EDUGARD BRANLY
LA SOURCE
45000 LA SOURCE CEDEX 9

Sommaire



5, rue Firmin Gémier
75018 Paris
Tél. : 01 42 22 14 14
Fax : 01 42 22 69 69

HEURES D'OUVERTURE DES BUREAUX

Réception des adhérents sur RDV uniquement
> Du lundi au samedi :
de 9h à 18h

COURRIELS POUR NOUS JOINDRE

> contact@ancc.fr

Publication trimestrielle
éditée par l'Association nationale de
la copropriété et des copropriétaires
ANCC

Directeur de la publication :
Émilie ALLAIN

Comité de rédaction :
Émilie ALLAIN, Catherine DALLEU,
Catherine GUYOT, Jean-Paul JEROME

Comité de relecture :
Émilie ALLAIN, Catherine DALLEU,
Catherine GUYOT, Jean-Paul Jerome

Graphiste :
La Communauté des Graphistes
www.lacommunautesgraphistes.com

Imprimeur : PALMINE VALENTE IMPRIMERIE
ISSN2261-9828 Dépôt légal juillet 2007

www.ancc.fr

Edito - Emilie Allain..... 5

Dossier

Le compte séparé..... 7



Bon à savoir

Rénovation des colonnes montantes électriques 16

Actualité juridique

Le diagnostic technique général (DTG) 18

Vie de l'association

Permanences et revues 23

Formations des syndics et personnels 25

Formations et publications 25

Le courrier des lecteurs 27

Les chiffres du trimestre 28

Les salaires des gardiens concierges 29

L'ANCC lance en 2017 l'offre de contrat d'Avocat syndic de copropriété



La garantie d'un compte séparé pour tous sans frais supplémentaires



L'assurance d'un syndic formé et dont les connaissances sont mises à jour chaque année par une formation continue obligatoire



La légitimité pour une meilleure gestion de votre patrimoine commun.



Les valeurs associatives partagées par une comptabilité vérifiée par l'ANCC.

Un contrat d'avocat syndic tarif associatif à 100 €/lot/an
sur demande au 01 42 22 14 14 ou contact@ancc.fr

La comptabilité en copropriété

1^{er} principe : Établir un dialogue comptable avec le syndic

2^{ème} principe : Exiger la transparence

3^{ème} principe : Maintenir les méthodes adoptées dans le temps



Formation possible à Paris,
Grenoble, Chambéry,
Marseille, Bordeaux,
Toulouse et Rennes.

Renseignements :
ancc-allain@orange.fr

ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

Les professions réglementées assurent le compte séparé

Dans toute société, le gage d'une bonne gestion réside dans la confiance gagnée et maintenue dans un système de gestion collective.

La gestion d'une copropriété n'échappe pas à cette règle.

Le fer de lance d'une copropriété réside dans la mise en commun d'un immeuble et donc de sa gestion. La copropriété n'est, en effet, pas un régime choisi mais subi dans la majorité des cas. Cette organisation nécessite une gestion saine financièrement afin de garantir la participation de tous à moindres frais. Or, ce dernier point ne semble pas relever d'un objectif commun avec les syndicats professionnels, plus enclin à générer des activités rémunératrices que des recherches de financements sans appels de fonds.

Ainsi, l'ouverture des prêts collectifs aux syndicats de copropriété et les subventions accordées aux syndicats en qualité de groupement de copropriétaires, sont-ils rarement abordés. C'est pourquoi, il nous semble nécessaire de préciser au-delà du contrat-type qui ne garantit rien en la matière, que la mission du syndic doit avant tout être axée sur la recherche de financement des projets de travaux.

Un compte séparé pour garantir l'affectation des financements communs

- Les prêts collectifs

Une partie de l'échec des programmes de travaux et notamment ceux relevant des économies d'énergie réside dans la difficulté à obtenir des prêts individuels lorsque le bien n'est pas encore remboursé à la banque. Le compte séparé permet alors de maintenir une solvabilité globale du syndicat en envisageant des prêts IN FINE ou collectifs offrant aux copropriétaires qui ne peuvent plus emprunter une nouvelle possibilité, faisant ou pas, abstraction des dettes accumulées.

- Les fonds provenant de la vente d'une partie commune ou de surélévation doivent être protégés

De même, la recherche de financement qui devrait être introduite dans les contrats de syndic, suppose dans certains cas que ces fonds soient déposés sur un compte spécifique du syndicat produisant des intérêts et à l'abri de toute utilisation autre que celle votée en assemblée.

En effet, du fait de l'absence de compte séparé, bon nombre de copropriétaires refusent la vente de parties communes sans restitution immédiate des produits de celle-ci, ce qui prive le syndicat de la trésorerie nécessaire à une prise de décision rapide et ce ne sont pas les fonds spéciaux de 5% qui permettront d'avancer sur ce sujet, tant les montants sont faibles face à la charge finale notamment en matière de rénovation.

Un compte séparé pour garantir la mutualisation des accidents de la vie.

- Or, entretenir un bien, pour un propriétaire ou un copropriétaire, nécessite de se projeter financièrement dans le présent de l'appel de fonds et dans le futur du retour sur investissement. Deux périodes totalement dissociées, excepté dans le cas du crédit IN FINE.

Ainsi, emprunter, suppose de garantir un revenu stable sur du moyen terme ce qui n'est plus totalement d'actualité mais surtout s'assurer que les avantages de ces travaux ne seront pas rognés par une fiscalité plus lourde ou un marché défaillant ce qui est le cas aujourd'hui.

Ainsi des accidents de la vie peuvent modifier à la hausse les charges prévues, une perte d'emploi, un divorce, un décès, une maladie, une naissance etc.

De même, la construction d'un HLM, à proximité de la copropriété ou d'une prison, aura des incidences négatives dans la valorisation du bien rénové.

- L'avantage de la mutualisation des charges communes est de permettre d'amortir les inconvénients des accidents de la vie. Une fois votés, les travaux seront appelés, mais un copropriétaire qui perdrait son emploi pourrait demander un échelonnement de ses appels, le temps de retrouver un emploi.

De plus, les déductions fiscales étalées permettront de réguler les baisses de plus-values en cas de vente.

Mais, pour que tous les acteurs de la copropriété jouent le jeu de la transparence et de l'entraide imposées, encore faut-il que la transparence financière permette le maintien de cette confiance indispensable à l'acceptation de la mutualisation des risques.

Emilie Rosita ALLAIN
Présidente de l'ANCC
Avocate à la cour de Chambéry
Syndic et médiateur associatif



ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des abréviations suivantes :

AG, assemblée générale,

CS, conseil syndical,

Décret de 1967, décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Loi de 1965, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

LRAR, lettre recommandée avec avis de réception,

ODJ, ordre du jour,

PC, parties communes,

PP, parties privatives,

P-V, procès-verbal,

QP de PC, quote-part de parties communes.

EDD-RCP Etat descriptif de division-Règlement de copropriété

RCP, règlement de copropriété,

SDC, syndicat de copropriétaires

TGI, tribunal de grande instance,

TI, tribunal d'instance.



LE COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SÉPARÉ EN COPROPRIÉTÉ

Avec l'adoption de la loi ALUR, en mars 2014, le compte bancaire ou postal séparé est devenu obligatoire pour la gestion des résidences de plus de 15 lots principaux. Un délai d'une année fut accordé pour appliquer cette nouvelle disposition. En conséquence, dorénavant, et depuis plus de 18 mois, toutes les copropriétés répondant à cette dimension devraient en être pourvues. Nous verrons que c'est loin d'être le cas et sans volonté réelle des copropriétaires.

Notons en passant que le compte bancaire ou postal séparé pour la gestion des copropriétés n'est pas une nouveauté : d'une part, les syndicats à gestion bénévole étaient déjà impérativement tenus d'y recourir et d'en disposer, d'autre part les avocat-syndic, sont dans l'obligation de l'appliquer, enfin, certains syndic professionnels (hélas peu nombreux) géraient exclusivement leur parc de cette façon notamment dans le cas de reprise d'un syndic bénévole. Donc, retenons que le compte bancaire ou postal séparé

doit être la règle et son absence, une exception.

A. UNE AVANCÉE PROGRESSIVE

Cette disposition nouvelle prévue par la loi ALUR est l'aboutissement d'un long cheminement dont

nous allons tenter de rappeler quelques étapes.

Le 31 décembre 1985 est adoptée la loi Bonnemaison, dont l'objectif se résume dans la proposition d'une « gestion financière et comptable autonome devant





DOSSIER

être assurée pour chaque syndicat de copropriétaires ». En conséquence, il était fait obligation au syndicat « d'ouvrir un compte séparé pour chaque syndicat ».

Or, jusque-là, cette obligation faite au syndicat n'existait que dans l'hypothèse (rare) où la garantie financière, dont il devait bénéficier au terme de la loi, était le résultat d'un cautionnement déposé à la CDC (Caisse des dépôts et consignations).

Pour combattre cette mesure, certains syndicats professionnels, et non des moindres, avançaient des arguments qui trahissaient seulement leur volonté de ne pas s'y plier. La formule est présentée comme onéreuse car elle multiplie les opérations, alourdit

la gestion comptable du syndicat, mais aussi celle des banques voire des fournisseurs. En effet, il est avancé qu'un même fournisseur pouvait pourvoir plusieurs syndicats et qu'il fallait faire autant de chèques que de copropriétés servies, alors que, dans le cas de comptes groupés, un règlement global pouvait être effectué, ce qui est parfaitement illégal, chaque copropriété devant payer sa facture et uniquement celle-ci.

Il est aussi prétendu que cela alourdissait, de façon automatique, les fonds de roulement dans les copropriétés, que cela générait des frais et des risques accrus d'erreurs, que l'on introduisait une plus grande rigidité de la gestion en supprimant la fongibilité des comptes des syndicats,

laquelle permettait une « solidarité temporaire entre les copropriétaires ». Ce dernier argument était spécieux puisqu'il était l'aveu de transferts de fonds d'une copropriété vers une autre à l'insu des copropriétaires, pratique, au demeurant, illégale.

L'article 18 du 10 juillet 1965 modifié par la loi Bonnemaïson et la loi SRU du 13 décembre 2000, régissant la copropriété était ainsi libellé : « Le syndicat est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans la décision d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité de l'article 25 de la loi. Le syndicat dispose d'un





délaï de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. »

Et il est précisé que « faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée générale sur l'ouverture ou non d'un compte séparé son mandat est nul de plein droit. »

Le compte doit être ouvert au nom du syndicat et non pas du syndic. Même si un compte séparé est déjà ouvert, il y a obligation de soumettre au vote de l'assemblée cette question tous les trois ans. La nullité du mandat du syndic qui faillirait à son obligation relève d'une action des copropriétaires, est « de plein droit », ce qui n'impose pas d'avoir introduit une action en annulation dans le délai légal de deux mois prévu par l'article 42 alinéa 2 de la loi de 1965.

De plus, cette nullité peut être demandée pendant un délai de 10 ans à compter de la date où s'est tenue l'assemblée générale. Il faut donc qu'il y ait eu une délibération à l'assemblée sur ce sujet (et que ce point ait fait l'objet d'une résolution inscrite dans la convocation).

Un simple engagement du syndic ou le renvoi à une ligne de son contrat sont insuffisants et ne répondent pas à l'obligation légale.

Le 13 décembre 2000, la loi SRU revient sur ce point en le précisant. Cette fois, le syndic doit obligatoirement, de manière automatique, ouvrir un compte bancaire ou postal séparé, ceci



sans qu'il soit nécessaire de faire délibérer l'assemblée générale à cet égard. Evidemment cette nouvelle disposition hérisse de nombreux syndicats professionnels qui refusent, de fait, le compte séparé. Aussi, après moult démarches pressantes, obtiennent-ils que cette obligation puisse être assortie d'une dispense, laquelle doit se voter en vertu de l'article 25 puis 25-1 de la loi du 10 juillet 1965. Cela, certes, n'est possible que si le syndic est déjà régi par la loi Hoguet du 2 janvier 1970, laquelle concerne les professionnels maniant des fonds pour autrui.

Dans le cas où le syndic oublierait de respecter cette obligation, à l'expiration d'un délai de trois mois, son mandat se trouverait invalidé. Quant à cette dispense, selon l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967, la durée doit en être fixée par l'assemblée générale. Cet article affirme que « la décision (...) par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au

nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. » En aucun cas, elle n'est couplée avec la durée du mandat du syndic. Ainsi, un mandat de syndic de deux ans pouvait être assorti d'une dispense d'ouverture de compte séparé de seulement une seule année.

Le décret du 27 mai 2004

ajoute à cela l'obligation pour le syndic d'inscrire à l'ordre du jour un « projet de résolution » tendant à lui accorder la dispense d'ouverture du compte séparé. Evidemment, les syndicats opposés au compte séparé, pour les motifs que nous verrons plus loin, se sont employés, avec efficacité, à ce que les copropriétaires leur accordent cette dispense en AG.

Beaucoup ont majoré leurs tarifs dans cette éventualité, ce qui a eu un effet dissuasif immédiat un peu partout. Le résultat fut que, malgré l'obligation légale, les syndicats bénéficiant de comptes authentiquement séparés demeurèrent très minoritaires pour ne pas dire l'exception.



DOSSIER

B. Un instrument indispensable

Le compte bancaire ou postal séparé offre de nombreux avantages pour les copropriétaires. Nous en citerons seulement quelques-uns. Au temps des instruments que sont prélèvements et virements, invoquer les complications de gestion qu'il génère est impropre. Tout d'abord, il évite toute confusion entre les patrimoines des divers syndicats gérés par le même professionnel. A chaque instant, il est possible de connaître le montant exact de la trésorerie de chaque syndicat. C'est ce qui fait une différence majeure avec le compte unique, même avec sous comptes individualisés pour chacun des syndicats gérés.

Comblant le déficit budgétaire d'un syndicat par l'excédent d'un autre devient impossible, cette pratique était déjà illégale. Ensuite, en cas de défaillance du syndicat, le solde créditeur d'un compte destiné exclusivement à recevoir les fonds appartenant aux copropriétaires ne fait pas partie des éléments d'actifs de la

liquidation judiciaire du syndicat. C'est donc une protection majeure. En effet, dans le cas inverse, et même si le syndicat a placé l'argent sur des sous-comptes individualisés (présentés comme des comptes séparés) la liquidation des biens du syndicat empêche leur récupération par le syndicat.

Le syndicat affirme qu'il est contrôlé par ses caisses de garantie. Mais il est plus simple et plus rapide de contrôler un seul compte que d'en vérifier des centaines. Si bien que ces organismes ne poussent pas vers les comptes authentiquement séparés.

De plus, les organismes de caution ne peuvent intervenir que si la défaillance du syndicat est avérée. Dans ce cas, les opérations, en cas de compte unique, pour rétablir les comptes des syndicats, peuvent s'avérer fort longues voire fort difficiles. Pendant les investigations, les fonds sont bloqués au détriment des copropriétaires, lesquels doivent remettre la main à la poche pour répondre à des appels de fonds (fournisseurs

impayés, travaux votés, provisions de charges de fonctionnement etc...) en vue de reconstituer la trésorerie.

Par cet outil, toute compensation est impossible. Le syndicat ne peut utiliser les fonds des bons payeurs pour éponger ceux des résidences où s'accumulent des impayés. Le syndicat est donc davantage poussé à surveiller les impayés et à agir en temps et en heure pour les faire cesser avec les outils que la loi lui octroie.

Le compte bancaire ou postal séparé est donc un instrument de clarté et de transparence comptable et, aussi, de sécurité pour les copropriétaires qui confient leur gestion à un professionnel. Le suivi de la gestion est facilité par les relevés bancaires mensuels. Les règlements sont vérifiables, notamment la date de la facture et du paiement effectué. Cela évite que le syndicat ne fasse « travailler » de l'argent qui ne lui appartient pas et que les entreprises appliquent des pénalités de retard pour se prémunir contre les délais de paiement trop longs.

Le placement de la trésorerie disponible peut être facilité (aussi bien celle, courante, des dépenses de fonctionnement, que celle, exceptionnelle, en cas de travaux) et générer des revenus pour le syndicat. Cela limite les problèmes en cas de changement de syndicat ou de faillite de celui-ci.

Le contrôle de la trésorerie se trouve facilité puisque le syndicat





bénéficie des chèques non encaissés et les prélèvements d'honoraires qui ne passent pas en charges générales, comme ceux de recouvrement des impayés, qui ponctionnent la trésorerie, sont plus faciles à suivre.

De façon générale, il empêche de modifier la réalité comptable et, s'il est remercié par l'assemblée, le syndic ne peut plus continuer à utiliser le compte de la copropriété.

En conséquence, le compte séparé, pour les copropriétaires, n'offre que des avantages.

Il ne saurait y avoir d'agios bancaires. S'il est obligatoire – sans frais supplémentaires – dans les copropriétés de plus de 15 lots, il ne l'est pas, dans les plus petites ou la dispense

accordée au syndic est possible excepté pour l'avocat-syndic.

Si l'assemblée décide de refuser la dispense, le syndic n'a pas le droit de s'en prévaloir pour majorer ses honoraires. Toutefois, que la résidence possède plus ou moins de 15 lots, l'assemblée générale peut choisir la banque où le compte sera ouvert. Le syndic ne doit pas imposer la sienne, ce qui est encore très fréquent.

Enfin, si la garantie financière qu'offre le syndic est suffisante pour couvrir le préjudice subi par une des résidences gérées par lui, elle peut s'avérer très insuffisante s'il s'agit de couvrir l'ensemble du parc dont il est le gestionnaire. Il ne faut donc pas se laisser abuser par le montant de la garantie de l'enseigne

dans laquelle vous êtes « client » mais il faut la mettre en parallèle avec le volume des syndicats et, plus précisément, des lots, gérés par ce même cabinet ou groupe immobilier.

C. Avoir un vrai compte séparé

Adopter, par un vote dédié, l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé, ne garantit nullement l'effectivité de cette ouverture. Certains syndicats se sont fait une spécialité des « faux nez » en cette matière.

Rappelons qu'un syndicat est une personne morale de droit privé composée de personnes physiques : les copropriétaires, liés entre eux comme des alpinistes encordés. Un syndicat n'est pas une entreprise, n'a pas d'activité commerciale ou professionnelle.



DOSSIER

Dès avant la loi ALUR, certains syndicats, qui avaient expressément opté pour le compte séparé, n'en ont jamais eu. Le syndic avait ouvert un « compte pivot » au nom du cabinet, auquel étaient reliés tous les sous-comptes (appelés faussement comptes séparés) des divers syndicats gérés par l'enseigne.

Après avoir ouvert un compte bancaire ou postal séparé, le syndic, en accord avec la banque avec laquelle il travaille régulièrement, rendait ce compte inerte et faisait tout transiter par son compte pivot.

L'argent peut ainsi changer de compte à l'insu des copropriétaires. Ou encore, il peut ouvrir un sous-compte et y transférer la comptabilité de la copropriété.

Pour éviter ces pratiques, il convient d'imposer la banque la plus proche.

Il est vrai que les sommes en jeu sont importantes.

Lors de l'adoption de la loi ALUR, l'actionnaire unique d'un grand groupe national de syndic professionnel se plaignait publiquement, par presse interposée, de ce que cette mesure allait lui faire perdre chaque année 3 millions d'euros de revenus tirés du placement à son profit des budgets des copropriétés.

Les avances de trésorerie ainsi que les réserves, parfois disproportionnées, sont rarement utilisées, de telle sorte que le compte, devenant déficitaire, il est levé des « agios » bancaires.

A ces frais peuvent s'ajouter une « commission de suivi global ».

Cette pratique ne facilite pas la vérification des comptes et des rapprochements bancaires.

A la demande des copropriétaires la banque fournit une « attestation » de compte séparé qui ne peut remplacer le contrat d'ouverture de compte séparé. Il s'agit souvent d'une attestation de compte « Bonnemaison » mais, comme l'avait déclaré une avocate lors d'un colloque du CSAB (Conseil supérieur des administrateurs de biens), « Certains banquiers ont délivré des attestations de comptes Bonnemaison, moyennant quoi les copropriétaires se sont crus à tort gérés en comptes séparés (...) Les attestations de comptes séparés peuvent concerner





des comptes reliés par compte pivot ».

Rappelons qu'en avril 2008, la Cour de cassation avait précisé, dans un arrêt, ce qu'il faut entendre par compte séparé. Elle déclarait : « *Seul le compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat peut être qualifié de compte séparé* ».

D. Comment se protéger ?

Il convient pour l'assemblée de voter l'ouverture d'un compte séparé et pour le conseil syndical de vérifier cette ouverture, en demandant la copie du contrat d'ouverture de compte séparé.

La pièce principale à exiger est la copie de la « **convention d'ouverture de compte** ». Il s'agit de l'originale, de 15 à 25 pages, d'un compte courant syndicat de copropriété, qui a été signée par le syndic avec la banque. Cette convention, comme les contrats d'assurance, comporte trois grandes parties : des conditions générales, des conditions particulières et des conditions tarifaires.

Dans cette « convention », le nom du syndic ne doit pas apparaître.

L'intitulé, ne doit comporter que le nom du syndicat, avec son adresse, sans aucune mention du cabinet du syndic.

Ce dernier n'est que le mandataire du syndicat, lequel syndicat passe lui-même convention avec la banque.

C'est pourquoi il est bon que le syndicat choisisse une banque neutre de préférence proche de l'immeuble concerné. Toutefois, le nom du syndic peut figurer en tant que « représentant

légal ». Le syndicat qui est le véritable client doit donc approuver la convention en assemblée (ce qui suppose qu'on la lui ait présentée, ce qui demeure encore l'exception) puis la banque et le syndic, mandataire, doivent la parapher et signer. Un syndicat de copropriétaires ne produisant ni ne commercialisant rien, la convention ne doit en aucune façon comporter le libellé « entreprises ». Attention au sigle SDC, censé vouloir dire syndicat des copropriétaires; il peut signifier aussi syndic de copropriété. Quand il est précédé d'un numéro propre à l'enseigne, il peut s'agir d'un sous-compte rattaché à un compte pivot.

1. Adresse du Syndicat

L'adresse libellée sur la convention doit être celle de la résidence, en aucun cas celle du syndic. En effet, le compte bancaire séparé appartient au syndicat et à lui seul. En cas de changement de syndic, le compte continue de fonctionner, simplement il n'est plus mouvementé par le même professionnel.

Certains syndicats pensant disposer d'un compte séparé, découvrent, en changeant de professionnel ou en passant en gestion bénévole, qu'ils n'ont jamais eu de compte séparé. La mention C/O (pour care of en anglais, aux bons soins de), placée avant le nom du syndic dans l'adresse contractuelle, doit susciter la méfiance.

Le nom d'un « responsable



commercial » de la banque, nommé, avec, parfois, entre parenthèses, la raison sociale du syndic, doit éveiller la méfiance. Le code NAF (nomenclature des activités françaises) ou APE (activité principale exercée) doit être 8110Z « Actions combinées de soutien aux bâtiments ». Un code 6832A, pour l'administration d'immeubles, par exemple, doit éveiller la méfiance.

2. Ouverture dans les 3 mois

La date d'ouverture du compte est à vérifier. En cas de nouvelle convention, il faut s'assurer que le n° du compte a changé, sans changer sa nature de compte séparé en demandant le nouveau contrat.

La convention doit stipuler le nom du syndicat, mais cela ne se trouve que dans les documents complets, pas dans les feuillets simplifiés fournis aux demandeurs, « *le compte ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte* ».

3. Le relevé d'identité bancaire

L'adresse du titulaire, à nouveau, doit être celle de la résidence. Or, souvent, cette adresse ne figure ni dans le RIB ni dans la convention.

4. L'attestation de la banque

L'astuce consiste à faire signer l'attestation (parfois avec un P/O, pour ordre) à un employé de l'agence bancaire, parfois à son directeur. Mais cette signature n'engage pas directement la banque elle-même dont le siège central est souvent éloigné. Un compte « séparé » n'est pas un sous-compte individualisé

Souvent, il s'agit d'une attestation rédigée informatiquement par avance (modèle-type) que le banquier complète en ajoutant le nom de la résidence et, souvent, le numéro sous lequel le syndicat est enregistré chez le syndic.

Un compte n'est pas séparé dès lors que le syndic en est cotitulaire.

Ces attestations n'ont donc aucune valeur probante et n'engagent que le signataire.

L'attestation bancaire doit indiquer la date de clôture du précédent compte et celle d'ouverture du nouveau. Les syndics ayant opéré convenablement présentent une convention indiquant que le sous-compte n° X a été fermé à telle date et que, pour satisfaire à la nouvelle obligation légale, un autre compte, séparé, a été ouvert consécutivement à cette obligation à une nouvelle date, laquelle est mentionnée explicitement. Le numéro du compte a, évidemment, changé.

5. Les relevés de compte bancaires mensuels



Les relevés de banque sont disponibles chez le syndic ou en ligne, le conseil syndical peut donc les demander à tout moment.

Si la référence « virement pivot » apparaît après le nom du cabinet de syndic, il convient de se rapprocher du syndic pour obtenir le respect de la décision de l'assemblée.

6. La copie de la Convention de preuve

Les banques préfèrent des comptes groupés plutôt qu'une myriade de comptes séparés qui nécessitent une gestion et une surveillance plus importante. Elles fournissent alors des attestations de compte individualisés qui ne sont que des sous-comptes du compte principal. Or, ces attestations n'ont pas la valeur juridique d'un contrat.

7. Le grand livre des comptes de la résidence

Il permet de suivre toutes les opérations passées par le syndic au long de l'exercice.

Les délais de paiement des fournisseurs sont spécifiés, ce qui permet de vérifier si les 25 jours sont respectés.

Il autorise aussi un croisement avec les relevés bancaires mensuels. Le grand livre comptable comporte un compte « banque ». Là, certaines opérations sont groupées sous

l'expression « centralisées », qu'il convient, si possible et si le gestionnaire accepte de collaborer, de viser au plus près. Pour des opérations à montants importants, il convient de vérifier si aucune somme n'a été virée sur des comptes externes, même à titre provisoire.

Cette pratique est constante dans certaines enseignes où les copropriétaires n'exercent pas leur vigilance, par négligence, désintérêt, manque de disponibilité voire manque de compétence.

Il est fréquent de voir des sommes sorties du compte en cours d'année, puis réintégrées peu de temps avant la fin de l'exercice, pour offrir des comptes présentables et crédibles à ceux qui s'aventurent à venir regarder les devis et factures.

Pour parer à cette pratique, il convient, d'éplucher les bordereaux de virements et de chèques que le syndic conserve. Le montant figurant sur le bordereau doit coïncider avec celui du relevé bancaire.

Il convient également de vérifier la similarité des dates inscrites sur le relevé bancaire, pour chaque opération, avec celles du compte « banque » du grand livre des comptes. Si un décalage important est observable, cela peut recouvrir différentes réalités. Le rapprochement entre le solde du compte « banque » du grand livre et celui du compte bancaire s'avère aussi très pertinent.

Pour éviter ces pratiques, il est utile de définir des budgets prévisionnels au plus proche des dépenses de l'année N-1. En effet, pour se garantir une trésorerie confortable, les syndics n'hésitent pas à



prévoir des budgets largement supérieurs de 10 à 20 % de la réalité. Cela permet de présenter systématiquement des comptes créditeurs donnant une impression favorable à la gestion.

Un budget dépassé fait toujours mauvais effet lors d'une assemblée chargée de voter les comptes et la reconduction du mandat de syndic.

Avec une avance de trésorerie surdimensionnée, le syndic peut la placer et ainsi en obtenir des intérêts qui ne seront pas restitués aux copropriétaires en cas d'absence de compte séparé.

Cette avance, en cas d'absence de compte séparé permet aussi aux syndics de compenser l'absence de trésorerie d'une autre copropriété. Ce qui apparaît pour cette dernière

sous forme de banque en négatif sur l'annexe 1.

Sur l'attestation de convention d'ouverture de compte bancaire ou postal séparé (ou présenté comme tel), il convient d'adjoindre un paragraphe qui rende explicite l'authenticité du caractère séparé ou oblige la banque, dans le cas inverse, à rectifier sa position. Il mentionnera :

« L'établissement bancaire s'intitulant (on inscrira le nom de l'enseigne et celui de l'agence avec son adresse) confirme que le compte n° (on indiquera le numéro du compte du syndicat) est un compte séparé au nom exclusif du syndicat des copropriétaires du (adresse de la copropriété) ; qu'à ce titre, il ne peut faire l'objet d'aucune fusion de compte que ce soit avec celui

du syndic ou celui d'un tiers. Il est précisé qu'en cas de changement de syndic, ce compte sera transmissible sans fermeture ni nouvelle convention de compte au nouveau syndic, y compris non professionnel, sur présentation du procès-verbal le nommant. »

Conclusion : S'il est à regretter que la loi ALUR limite l'obligation de détention, par les syndicats de copropriétaires, d'un compte bancaire ou postal séparé, à ceux qui ont plus de 15 lots, il est toujours possible d'obtenir un compte séparé pour toutes les copropriétés de moins de 16 lots en optant pour un contrat d'avocat-syndic, d'huissier-syndic ou de géomètre-syndic, dans l'attente, d'une législation plus coercitive en la matière.



Mode opératoire relatif à la rénovation d'une colonne montante d'électricité

Cette note est à destination des propriétaires d'immeubles avec branchements intérieurs autrement appelés « colonne montante ». Elle a pour objet de présenter un mode opératoire en vue de permettre leur rénovation par le SIPPAREC et leur remise en concession ENEDIS (ex-ERDF).

A. CONTEXTE

Le SIPPAREC, Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour les Energies et les Réseaux de Communication est l'autorité concédante du service public d'électricité de 82 communes d'Ile-de-France¹. Il a la propriété du réseau public de distribution d'électricité au nom de ses communes adhérentes, et ENEDIS est son concessionnaire pour le service public de la distribution d'électricité.

www.sipparec.fr/fileadmin/templates/pdf/elctricite/15-07Carte_ADH_ELEC_v0715.pdf

Le réseau public d'électricité s'étend jusqu'aux compteurs, comprenant donc les branchements dont les colonnes montantes, aussi appelées « branchements intérieurs », font partie. Il est donc du devoir d'ENEDIS, en tant que concessionnaire, d'assurer la mise en sécurité de ces ouvrages, à l'instar de tous les ouvrages



qui composent le réseau public d'électricité. En revanche, l'entretien et le renouvellement de ces ouvrages incombent à leur propriétaire, ce qui soulève la question du régime de propriété des dites colonnes, laquelle peut être délicate à trancher au regard des textes et de la jurisprudence.

B. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROPRIÉTÉ DES COLONNES

Dans un contexte juridique flou sur la propriété des colonnes montantes, ENEDIS ne considère pas les colonnes montantes mises en service avant l'entrée en vigueur du contrat de concession qui le lie au SIPPAREC, le 1er janvier 1995, comme faisant partie de la concession et n'en assure donc pas la rénovation. Ainsi, ENEDIS considère qu'il

en revient aux propriétaires d'immeubles d'assurer la rénovation de ces ouvrages. Afin de régler ce problème sur le territoire de sa concession, dans le cadre d'un nouvel avenant signé entre le SIPPAREC et ENEDIS le 14 avril 2016, le Syndicat a récupéré la maîtrise d'ouvrage sur les colonnes montantes datant d'avant 1995. Le SIPPAREC peut donc financer, planifier et organiser la remise aux normes de ces ouvrages.*

C. DÉPÔT DE CANDIDATURE AUPRÈS DU SIPPAREC

Le Syndicat a pour objectif la rénovation de 400 à 500 colonnes montantes par an jusqu'en 2029.

Pour participer à ce programme, vous trouverez en annexe au présent document un formulaire

BON À SAVOIR

d'informations à faire parvenir au SIPPAREC.

Le dossier est à transmettre au contact suivant : **Quentin Botbol** - qbotbol@sipparec.fr - 01 70 64 90 40

Le SIPPAREC se réserve le droit de sélectionner les colonnes à ajouter au programme de rénovation en fonction de la priorité d'intervention et de la vétusté du ou des ouvrages électriques concernés.

D. SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE SERVITUDES

Afin de permettre au SIPPAREC de procéder aux travaux et de réintégrer à la concession la colonne montante rénovée sans contestation du concessionnaire ENEDIS, les propriétaires ou gérants de l'immeuble doivent signer une convention de servitudes au profit du SIPPAREC et d'ENEDIS.

Dans le cas de travaux en copropriété, deux délibérations, dont une optionnelle, doivent être votées en assemblée générale par les copropriétaires.

a. Délibérations à voter en assemblée générale des copropriétaires

Vous trouverez ci-après les résolutions adaptées à la convention de servitudes. La deuxième résolution est optionnelle car la première résolution emporte l'autorisation du SIPPAREC à réaliser les travaux.

1 - Résolution à adopter à la majorité de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (majorité des deux tiers) :

« L'assemblée générale, après en avoir débattu, autorise la constitution de toutes servitudes de passage nécessaires à la réalisation, au comptage, à l'entretien, à la rénovation ou au remplacement du réseau de distribution publique d'électricité et des colonnes montantes électriques de l'immeuble au profit du SIPPAREC, de tous les propriétaires successifs du réseau de distribution publique d'électricité et de l'exploitant (ENEDIS) dudit réseau.

Les dites servitudes sont consenties à titre gratuit, le SIPPAREC, les propriétaires successifs du réseau de distribution publique d'électricité et l'exploitant (ENEDIS) dudit réseau prenant à leur charge l'intégralité des travaux de rénovation et d'entretien des dites colonnes montantes électriques.

L'assemblée générale mandate son syndic en exercice pour signer la convention de servitudes. »

2 - Résolution à adopter à la majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (optionnel):

« L'assemblée générale, après en avoir débattu, autorise le SIPPAREC à procéder aux travaux d'entretien et de rénovation des colonnes montantes électriques de la copropriété. »

b. Signature de la convention de servitudes

Dans le cas de travaux en logement social, la convention de servitudes est à faire signer avant le début des travaux par le directeur général du bailleur en charge de l'immeuble concerné. Dans le cas de travaux en

copropriété, la convention de servitudes est à faire signer, à la suite du vote des résolutions évoquées au point précédent, par le représentant du syndic en charge de l'immeuble concerné.

E. LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES COLONNES MONTANTES PAR LE SIPPAREC

La rénovation des colonnes montantes opérée par le SIPPAREC consiste en une remise à neuf de la canalisation de colonne électrique, des dérivations collectives et des distributeurs d'étages, ainsi que d'une éventuelle reprise du pied de colonne et des dérivations individuelles qui sera défini au cas par cas lors de l'étude d'exécution. Le SIPPAREC ne déplacera pas les compteurs existants et n'installera pas de compteurs « communiquant » (Linky).

Son périmètre d'action est cependant limité à la partie électrique des travaux, il ne réalisera aucun travaux d'embellissement (menuiseries, peintures, etc.), qui resteront à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Ainsi, à l'exception des travaux non électriques, la signature d'une convention de servitude sur les colonnes et la rénovation par le SIPPAREC allège les propriétaires d'une éventuelle charge et n'en n'implique aucune nouvelle.

Une fois rénovées, l'entretien et le renouvellement des colonnes seront effectués par le concessionnaire ENEDIS, au même titre que le reste du réseau de distribution d'électricité.

L'audit global de gestion de biens immobiliers et le DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

Auditimmo 3D (AI3D) porte deux projets en parallèle avec des partenaires dont Dekra, grand bureau de contrôle : 1) une offre d'audit global de gestion de biens immobilier, 2) la certification des auditeurs de gestion de biens immobiliers qui mettent en œuvre ce nouvel audit.

LES CONSTATS

A l'origine, AI3D a fait plusieurs constats et notamment sur la copropriété.

De manière générale et ceci concerne l'ensemble de la gestion de biens immobiliers publics et privés.

- **L'audit global au sens d'AI3D** (voir infra la présentation du concept) **n'existe pas comme outil d'analyse et de bonne gouvernance.** Pourtant l'audit est un outil de pilotage utilisé dans toutes les organisations

par les acteurs publics et privés.

- **Des audits spécifiques existent**, audits thermique, énergétique, comptabilité/gestion, mais ils sont pris de manière isolée, donc parcellaire.
- **Bien souvent, mal cadrés ou mal prescrits, les audits techniques sont souvent réalisés comme des diagnostics**, réduits à une analyse de l'existant sans être de véritables audits contraints par des budgets inadaptés. Plus particulièrement sur le thème de la copropriété

- **Le copropriétaire ne connaît pas ou très mal les risques de son bien à maintenir ni les enjeux de valorisation de son patrimoine de manière globale.**

- L'acquéreur d'un lot d'habitation dans une copropriété, bénéficie des diagnostics obligatoires sur la partie privative qui lui donnent une connaissance relative des risques de son bien, mais **il est absolument dépourvu d'information sur les risques des parties communes dont le maintien à terme peut devenir ruineux.**

- **Le syndic aujourd'hui et avec le temps a malheureusement réduit le périmètre de sa prestation par rapport aux missions principales et originelles** définies dans l'article 18 de la Loi 65-557 du 10 Juillet 1965 . La prestation d'un syndic porte principalement sur la comptabilité la gestion courante et les tâches administratives. C'est ce qui figure dans les contrats de



© AI3D

syndic du reste. Le syndic se détache de la technique (comme le précisent d'emblée de grands syndics, en toute transparence). Très peu de gestionnaires du reste sont en mesure d'élaborer une véritable gestion prévisionnelle pluriannuelle.

- **Ainsi si ni le syndicat des copropriétaires, ni le syndic n'ont une connaissance précise de risques et des enjeux du bien** à maintenir et à valoriser, comment pourraient-ils définir une gestion prévisionnelle en toute connaissance de cause ?
- L'obligation de réaliser un audit énergétique ou un diagnostic de performance énergétique, pour les copropriétés concernées, ne doit pas évacuer **l'audit des autres fonctions de l'immeuble qui peuvent révéler beaucoup plus d'informations intéressantes et/ou critiques** pour le maintien et la valorisation de la copropriété.

Diagnostic,... audit, quelles différences ?

On mélange souvent diagnostic et audit.

- **Le diagnostic** est une photographie de l'existant, une analyse des causes d'une défaillance ou d'un dysfonctionnement suivi de recommandations de remise en ordre ou en état sur un cas ou une problématique spécifique.
- **L'audit** (externe ou interne) est une démarche analytique de portée stratégique et existentielle, beaucoup plus large, fouillée et raffinée, portant souvent sur une fonction de l'organisation (gestion, achat, RH, processus métiers/industriels, qualité,...)

réalisée par des auditeurs, formés à une méthodologie, une déontologie, travaillant avec un référentiel et en toute indépendance. L'audit par rapport au diagnostic, va beaucoup plus loin dans l'analyse, l'évaluation, la recherche de preuves et dans la formulation des recommandations. On ne parle pas du même niveau de valeur ajoutée, ni de même budget du reste.

L'audit procède d'une véritable démarche qualité.

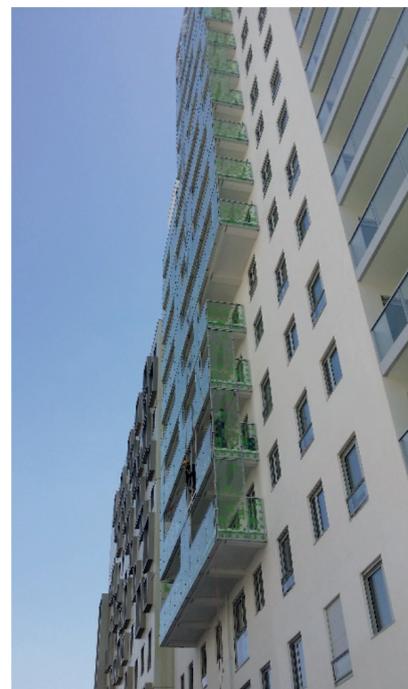
En effet, l'audit est réalisé par une tierce personne, théoriquement certifiée, compétente et d'expérience. De manière totalement détachée elle va rendre l'analyse de ses investigations et ses recommandations. Le premier intérêt étant de disposer d'un expert neutre, sincère et extérieur à l'organisation, libre de tout jugement. L'audit est de ce fait **un outil de contrôle conforme aux systèmes de qualité et un véritable dispositif structurant d'évaluation et de pilotage stratégique.**

"L'audit n'est pas une inquisition"

L'auditeur n'est pas un inquisiteur. Ses investigations, son analyse et ses précieuses recommandations s'inscrivent dans **une démarche positive.** Systématiquement le constat est partagé : « sur ce point vous êtes dans le rouge pour telle ou telle raison,..., mais voici le chemin à suivre pour rentrer dans le vert ».

'L'AUDIT EST UN RÉVÉLATEUR CONSTRUCTIF.'

Dans toutes les organisations, quelles qu'elles soient, l'audit est un gage d'amélioration et n'est pas ressenti comme une



inquisition, mais comme une procédure normale, nécessaire à la survie de l'organisation.

Enfin l'audit est une prestation à forte valeur ajoutée

Le livrable de l'audit est un véritable outil de connaissance et d'aide à la décision, fruit d'une véritable adhésion du Client à la démarche, appropriation du constat et une exploitation des recommandations.

"La démarche d'audit global de gestion de biens immobiliers AI3D s'inscrit parfaitement dans l'esprit et la lettre des nouvelles dispositions de la loi ALUR concernant la copropriété."

Le législateur, faisant le constat que le copropriétaire devait avoir une meilleure connaissance de son bien mais aussi qu'il devait mieux s'organiser pour financer les dépenses de travaux prévisionnels dans la durée, a écrit trois dispositions intéressantes :

- **La connaissance du bien :** réalisation d'un diagnostic technique global, DTG (non obligatoire) assorti d'un plan pluriannuel d'opérations de maintien à 10 ans.
- **La programmation financière des opérations de maintien du bien :** réalisation d'un fonds travaux (obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2017) abondé annuellement à 5% minimum des charges de fonctionnement permettant d'assurer aux copropriétaires une réserve pour cofinancer les dépenses de travaux d'entretien.
- **Les informations à fournir en cas de vente :** afin d'améliorer la connaissance du bien acheté, une liste de documents concernant la fiche synthétique, les comptes, les surfaces, la programmation des travaux, le fonds travaux, le PV des trois dernières AG,...

Pour autant, un certain nombre de ces dispositions restent à



préciser, à éclaircir. Par exemple, le décret d'application du DTG du 28 décembre 2016, ne porte que sur les compétences à mettre en œuvre pour réaliser la prestation et non sur les modalités du DTG lui-même. Qui est en mesure aujourd'hui de délivrer une prestation complète de DTG, à partir de quel périmètre, avec quel niveau de précision et quelles compétences associées ? Les bureaux de contrôle ont les capacités les plus larges en termes techniques, mais la couverture du DTG n'est pas uniquement technique. Il porte aussi sur la gestion, les financements, la conformité juridique, ... C'est donc un groupement qui réunit toutes les compétences qui pourra réaliser une offre adaptée.

L'audit global de gestion de biens immobiliers d'AI3D, de quoi parlons-nous ?

Genèse

Nous sommes partis du principe que l'immeuble est un ensemble de fonctions en interactions, et que la seule approche permettant d'appréhender les risques et les enjeux de manière complète et pertinente était une approche globale de toutes les fonctions.

Le concept d'audit global de gestion de biens immobiliers

Sur ce principe, nous avons défini un périmètre fonctionnel global reposant sur trois verticales (ou 3 dimensions, les trois « d » d'AI3D) qui couvrent la totalité des fonctions de l'immeuble :

- **Le management :** toutes les fonctions qui concourent à la gestion courante et prévisionnelle de l'immeuble
- **La technique :** toutes les fonctions techniques de l'immeuble
- **La conformité juridique :** de la conformité technique, au droit

immobilier, social, ...

Précisons que ce périmètre fonctionnel couvre intégralement celui, supposé, du DTG (des compétences définies dans le décret il est possible de déduire malgré tout un périmètre fonctionnel).

Comment ça marche ?

Le périmètre de la prestation de l'audit global n'est pas figé. Il doit être adapté à chaque copropriété. En effet, toutes les fonctions de notre offre ne sont pas forcément présentes dans une copropriété. Le binôme syndic/conseil syndical et le directeur de mission de l'audit définissent ensemble le périmètre et le niveau de grain de l'audit par composantes en fonction de la connaissance de l'immeuble. C'est à partir de ce cahier des charges que l'équipe d'auditeurs est définie ainsi que le planning et le budget.

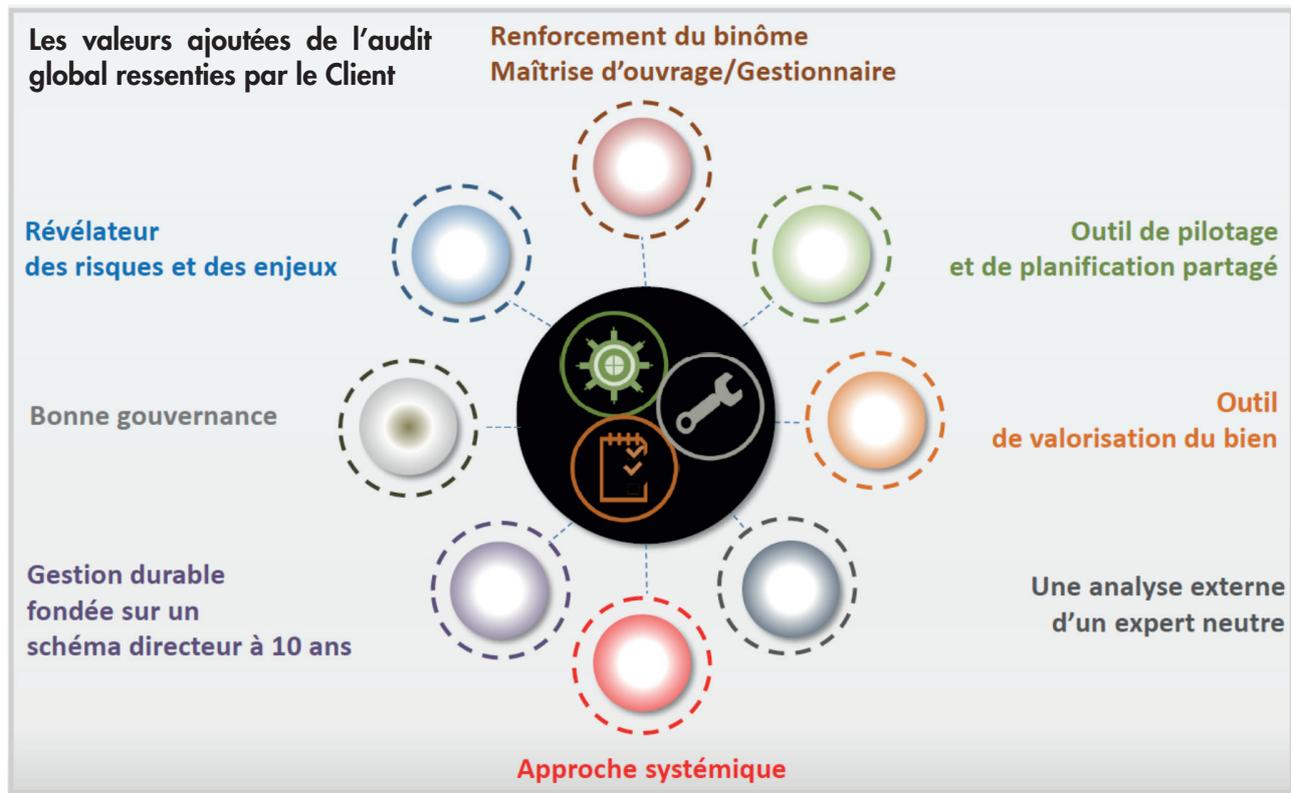
Retour d'expérience : l'audit global d'une copropriété de Courbevoie, 250 lots d'habitation

A titre de test et en avance de phase sur le DTG, nous avons démarré des pilotes pour valider la pertinence du concept d'audit global de gestion de biens dans l'immobilier tertiaire et résidentiel d'habitation.

Le vote en assemblée générale

Un audit global a été voté en juin 2015 en assemblée générale, après avoir démontré aux copropriétaires et au binôme syndic/conseil syndical les valeurs ajoutées s'agissant de :

- L'amélioration de la connaissance des risques et des enjeux
- L'utilisation d'un plan



pluriannuel de travaux à 10 ans comme outil de programmation de référence. Nous avons bien insisté sur le fait que le syndic et le conseil syndical devaient partager les différentes analyses des auditeurs et s'approprier le schéma directeur à 10 ans.

Le cahier des charges et l'équipe d'auditeurs

Nous avons travaillé à la définition du cahier des charges dans lequel ont été prescrits le périmètre et par fonction, les différents niveaux d'effort à porter. Une équipe de 8 auditeurs a été constituée comprenant :

- Un directeur de mission expert en Management
- Un commissaire aux comptes
- Un expert géomètre
- 4 auditeurs Technique
- Un avocat auditeur Conformité Juridique

L'intérêt patent de l'exercice est de couvrir l'ensemble des fonctions de la copropriété sur les trois verticales (management, technique et conformité juridique). Comme dit précédemment, la pertinence est bien d'aller au-delà de la technique, le diable est certes dans les détails mais au-delà de la technique certainement ! Les principales valeurs ajoutées ressenties sont les suivantes :

- Un **révélateur des risques et des enjeux** d'amélioration de la gestion et de valorisation du bien.
- Une **programmation à 10 ans** des opérations de maintenance et de financement.
- Un **outil de pilotage et d'aide à la décision pour le syndic** qui peut reprendre sa mission d'administrateur en toute connaissance de cause (outil d'autant plus pertinent lorsque le syndic vient de prendre son

mandat).

- Un **resserrement du binôme syndic/conseil syndical** sur un outil partagé.

Comptablement, quels sont les résultats concrets, les impacts immédiats et à venir sur la gestion de la copropriété ?

L'audit a permis d'identifier un potentiel immédiat d'économies de 8 % du budget de fonctionnement (près de 60.000 €) par les mesures prises, non comptées les économies durables venant des améliorations sur l'efficacité énergétique, l'organisation des maintenances, les compteurs divisionnaires et autres qui vont produire une baisse durable des charges d'exploitation.

En l'occurrence, de nouveaux produits d'exploitation identifiés vont améliorer la performance du budget et baisser les charges :

- o L'analyse des surfaces a

- permis de renégocier à la baisse le contrat d'assurance multirisques.
- o De nouveaux produits rentreront dans les caisses du syndicat à très court terme : nouvelles places de parking et redevances demandées à un restaurant qui exploite une terrasse sur les parties communes
 - o Renégociation du contrat de gaz naturel avec un impact de -15 % par rapport au tarif déréglementé (impact significatif sur une facture de gaz de 200.000 € TTC !), des autres contrats (maintenance chauffage, assurances, ...).
 - o Les risques juridiques ont été pointés dont certains représentent une véritable dangerosité pour le syndicat avec un impact financier significatif, s'ils ne sont pas traités.

Concernant la programmation à 10 ans

Le schéma directeur a permis d'établir une programmation des opérations de maintien de la résidence ainsi que les budgets afférents. L'évaluation du budget du schéma directeur à financer à terme est équivalent à 4.5 budgets 2016 (année de référence). Cet ordre de grandeur éclaire les copropriétaires sur le financement à prévoir sur une période de 10 ans mais sert aussi de repère à la part que le syndicat doit consacrer au nouveau fonds

travaux.

Ce schéma directeur n'est pas immuable. Il est ajusté au fil de l'eau chaque année par le syndicat. Sa principale justification est de constituer une programmation prévisionnelle et cohérente, véritable outil d'aide à la décision de référence et de cohérence globale.

C'est à partir de ce schéma directeur, où figurent les « impératifs », que les copropriétaires pourront mieux associer les « souhaitables » pour les dépenses d'amélioration en vue d'une meilleure valorisation du bien.

“L’audit global n’est pas un « cost killer » mais un outil de bonne gouvernance, gage d’économies durables de cohérence et d’efficience”.

Combien ça coûte

Un audit global coûte entre 100 et 200 € par lot d'habitation, le coût dépendant bien sûr de la taille de la copropriété et du degré de raffinement de la prestation. Dès le décret sorti nous avons appris que certains prestataires voulaient vendre des DTG entre 1500 et 4000 € TTC, ce qui est totalement irréaliste compte tenu du travail à effectuer et de l'enjeu que représente le livrable. Nous verrons vraisemblablement la même tendance se prononcer que celle que nous avons observée pour les audits énergétiques. Deux types d'offres seront



proposées : low cost pour une prestation limitée et complète à forte valeur ajoutée pour un prix socialement acceptable. Un audit global ne se reproduit pas tous les ans. C'est un outil structurant, il faut donc savoir mettre le prix.

Est-ce que c'est cher ?

Oui certainement, beaucoup trop, s'il n'est pas exploité, s'il ne devient pas l'outil de travail et de programmation du binôme syndic/conseil syndical et l'outil de référence du syndicat. Trop cher encore s'il est incomplet. Ne traiter que la technique est réducteur et dangereux, c'est évident.

Non compte tenu du niveau de prestation et de fiabilité de l'analyse. Ce n'est pas cher si l'on évalue les économies de gestion à terme. Le retour sur investissement sur le cas présenté plus haut est quasi-instantané.



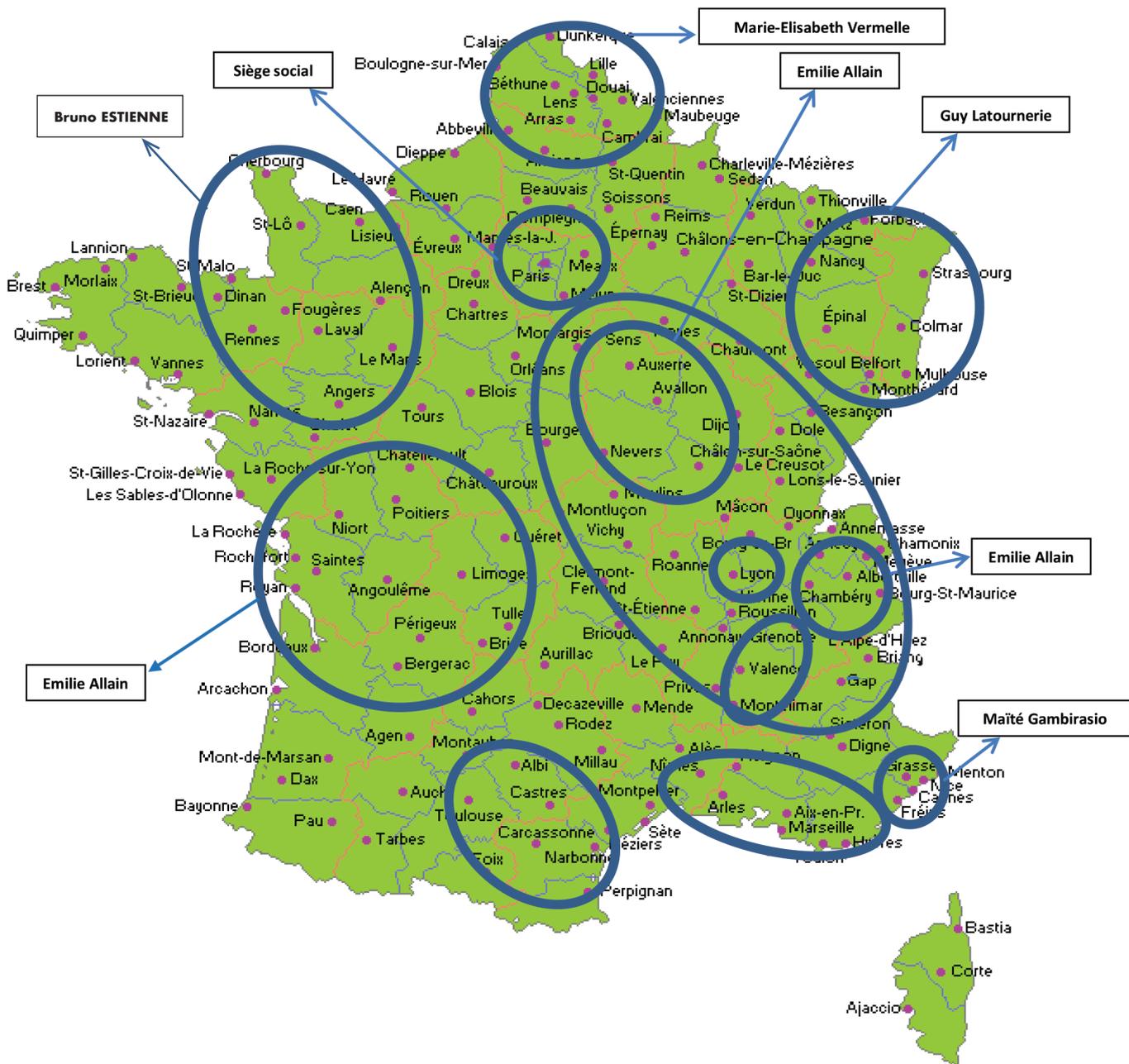
Le fondateur d'AI3D vient du conseil en stratégie et organisation et a réalisé de nombreuses missions pour le CAC 40 dont des diagnostics stratégiques d'entreprises, prestation qui consiste à évaluer une entreprise globalement en analysant toutes ses fonctions, approche générale transposable à la gestion d'un bien immobilier. Il est aussi président du conseil syndical d'une grande copropriété de 250 lots d'habitation où il a pu mettre un certain nombre de nouveaux outils innovants.



AUDIT IMMO 3D

Vie de l'ASSOCIATION

L'ANCC en régions - Nos délégués



Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28 - 05 90 91 66 83	escleyne.gerard@orange.fr
Maïté GAMBIRASIO	06 22 56 78 82 - 04 92 28 01 41	mt.gambirasio@gmail.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 - 03 88 64 11 41	guy.latournerie@free.fr
Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc-allain@orange.fr
Marie-Elisabeth VERMELLE	06 27 25 18 12	marie-elisabet.vermelle@orange.fr
Bruno ESTIENNE	06 74 96 57 57	estiennebrunorene@gmail.com

Vie de l'ASSOCIATION

NOS REVUES

REVUE N°	THÈME DU DOSSIER PRINCIPAL	ADHÉRENT	NON ADHÉRENT
60	Le décret comptable et son arrêté	5 €	8 €
61	Un administrateur judiciaire dans la copropriété	5 €	8 €
62	Le recouvrement des impayés en copropriété	5 €	8 €
63	Gardiens concierges et employés d'immeuble : de la tradition au renouveau	5 €	8 €
	Les associations syndicales libres	5 €	8 €
64	La vente d'un lot de copropriété	5 €	8 €
65	Gardiens concierges et employés d'immeuble	5 €	8 €
66	Les travaux	5 €	8 €
72	Les diagnostics immobiliers	5 €	8 €
73	Les économies d'énergie dans le logement	5 €	8 €
74	Les problèmes liés aux parties communes	5 €	8 €
75	Les assurances	5 €	8 €
76	Les charges de copropriété : les différentes catégories de charges et leur mode de répartition	5 €	8 €
77	Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges	5 €	8 €
78	Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés	5 €	8 €
79	L'électricité solaire	5 €	8 €
80	L'eau	5 €	8 €
81	Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés	5 €	8 €
82	La gestion de la copropriété en Russie	5 €	8 €
83	L'assemblée générale : la convocation	5 €	8 €
84	L'assemblée générale : le déroulement	5 €	8 €
85	L'assemblée générale : la conclusion et les archives	5 €	8 €
86	- Le traitement des dégâts des eaux en copropriété - Obligations des syndics en cas de fusions-absorptions - Les différences entre une copropriété horizontale et une association syndicale libre (ASL) - Réglementation en matière de changement d'usage d'un local d'habitation	5 €	8 €
87	Le locataire dans la copropriété	5 €	8 €
88	La sécurité au quotidien	5 €	8 €
89	Les toitures terrasses	5 €	8 €
90	Le conseil syndical	5 €	8 €
91	Le développement durable dans la copropriété	5 €	8 €
92	Le financement des travaux	5 €	8 €

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : Adressez votre commande à notre siège: 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris, Ou par courriel à ancc-allain@orange.fr. - Nota : à partir de 2 revues, prévoir 2,50€ de frais de port.

Vie de l'ASSOCIATION

Formation des syndicats bénévoles, professionnels et personnel,

Réalisée par une juriste notaire de formation, une juriste spécialisée en convention collective des gardiens concierge, une juriste expérimentée en ASL et une avocate.
Actualisation des connaissances de la loi ALUR et ses décrets

- Actualité jurisprudentielle
- Assemblées générales et réunions du conseil syndical
- Vérification des comptes par le conseil syndical et les copropriétaires
- Répartition des charges et appels de charge
- Travaux : cahier des charges, vote, suivi, réception et clôture
- Responsabilité du syndicat de copropriété
- Responsabilité du conseil syndical
- Responsabilité des copropriétaires



Site internet ANCC.FR

FORMATIONS GRATUITES : 2^{er} trimestre 2017

OBJET DE LA FORMATION	DATE	LIEU
La comptabilité de Copropriété Avril 2017	Les premiers lundi(s) - Les seconds mardi(s) - Les premiers jeudi(s) - Les seconds lundi(s) - Les seconds mardi(s) - Les seconds jeudi(s) - Les troisièmes lundi(s) - Les troisièmes mardi(s) - Les troisièmes jeudi(s) - Les quatrièmes lundi(s) - Les quatrièmes mardi(s)	Marseille, Toulouse, Rennes, Paris, Epinay, Le Mans, Chambéry, Grenoble, Nice, Bordeaux, Lyon
Le Conseil Syndical Mai 2017	Les premiers lundi(s) - Les seconds mardi(s) - Les premiers jeudi(s) - Les seconds lundi(s) - Les seconds mardi(s) - Les seconds jeudi(s) - Les troisièmes lundi(s) - Les troisièmes mardi(s) - Les troisièmes jeudi(s) - Les quatrièmes lundi(s) - Les quatrièmes mardi(s)	Toulouse, Rennes, Marseille, Le Mans, Paris, Epinay Nice, Chambéry, Grenoble, Nice, Bordeaux, Lyon
Le Syndic de Copropriété Juin 2017	Les premiers lundi(s) - Les seconds mardi(s) - Les premiers jeudi(s) - Les seconds lundi(s) - Les seconds mardi(s) - Les seconds jeudi(s) - Les troisièmes lundi(s) - Les troisièmes mardi(s) - Les troisièmes jeudi(s) - Les quatrièmes lundi(s) - Les quatrièmes mardi(s)	Rennes, Toulouse, Marseille, Le Mans, Paris, Epinay, Nice, Chambéry, Grenoble, Bordeaux, Lyon
Comment vérifier les documents comptables de la copropriété	Tous les samedis	Paris

*Gratuit pour les adhérents et 30 euros pour les non adhérents - Inscription par mail à contact@ancc.fr. ou par tél : 01 42 22 14 14

Vie de l'ASSOCIATION

NOS PERMANENCES EN RÉGION

BORDEAUX

Une permanence se tient chaque **4^{ème} lundi du mois de 14h à 16h**,
à Athénée - Place St Christoly - Salle Médoc - 35045 Bordeaux

CANNES

Bientôt, une ouverture de permanence sur Cannes.

CHAMBÉRY

Une permanence se tient chaque **3^{ème} lundi du mois de 14h à 17h**,
à la Maison des Associations 67 rue St François de Sales - 73000 Chambéry.

EPINAY SUR SEINE

Une permanence se tient chaque **2^{ème} Mardi du mois de 18h à 20h**, au 7 rue Mulot - 93800 Epinay sur Seine.

GRENOBLE

Une permanence se tient chaque **3^{ème} mardi du mois de 14h à 17h**,
à la Maison des Associations 6 rue Berthe de Boissieux - 38000 Grenoble.

LE MANS

Une permanence se tient chaque **2^{ème} jeudi du mois de 14h à 18h**, à la Maison des Associations - rue d'Arcole - 72000 Le Mans

LYON

Une permanence se tient chaque **4^{ème} mardi du mois de 14h à 16h**,
à la Maison des Associations - 28 rue Denfert Rochereau - 69004 Lyon 4^e.

MARSEILLE

Une permanence se tient chaque **1^{er} lundi du mois à 14h à 17h**, à la Cité des Associations - 93 la Canabière - 13001 Marseille.

NICE

Une permanence se tient chaque **3^{ème} vendredi du mois de 14h à 17h**, à la Maison des Associations Nice - 50 bd St Roch 06300 Nice

RENNES

Une permanence se tient chaque **1^{er} jeudi du mois de 15h à 18h**, au 6 cours des Alliés - 35000 Rennes.

TOULOUSE

Une permanence se tient chaque **1^{er} mardi du mois de 14h à 16h**, au 3 place Guy Hersant, salle 0.1 - 31031 Toulouse

Les prochaines dates des permanences en région sont indiquées sur notre site Internet : www.ancn.fr

LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES nous élargissons nos services !

Étude de dossiers	Forfait 180€ TTC Sur devis si sup. à 3h
Aide à l'établissement de l'ordre du jour de l'AG et de la trame de PV	Forfait 180€ TTC
Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical (selon disponibilité)	Forfait 180€TTC pour 2h
Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres (délai 1 mois mini.)	Forfait 180€ TTC
Récupération des statuts à partir d'un fichier pdf	Forfait 60€ TTC
Participation à des formations juridiques(1) et comptables(2)	Gratuit
Logiciel comptable	180€ TTC
Mise en place et formation sur le logiciel comptable ANCC	60€ TTC/h
Aide à la clôture des comptes	180€ TTC
Aide à la lecture des appels de charges (hors contentieux) / année vérifiée	180€ TTC
Gestion de la comptabilité (délai de traitement des comptabilités selon disponibilité)	56 € /lot/an
Audit contrat syndic	180€ / contrat

Devis et facturation sur demande au siège de l'ANCC à adresser exclusivement à :
ancn-allain@orange.fr ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

COURRIER DES LECTEURS

Il y a une fuite sur le balcon à jouissance privative qui doit payer ?

Sauf indication contraire du règlement de copropriété, les balcons sont des parties communes, leur réparation ou étanchéité est donc à la charge du syndicat de copropriété.

Cependant, les revêtements posés par le copropriétaire ne seront pas pris en compte.

S'il s'agit d'un problème d'étanchéité, le revêtement devra être enlevé avant l'intervention au frais du copropriétaire.

> Le syndic demande une augmentation de ses honoraires chaque année pouvons-nous refuser ?

Vous êtes en droit de mettre en concurrence votre syndic chaque année même si vous avez voté une résolution dispensant le syndic de faire cette mise en concurrence.

Dans la pratique, il est difficile de demander au syndic de trouver des contrats concurrents, c'est donc au conseil syndical que revient d'effectuer cette mise en



concurrence.

La négociation pourra donc s'effectuer en comparant les contrats.

> Le local à vélo est utilisé par des étrangers à la copropriété pour stocker des scooters que pouvons-nous faire ?

Vous pouvez mettre un code d'accès pour réserver le local aux occupants, mais vous ne pourrez pas empêcher ceux-ci de donner le code à des amis ou des voisins.

Le plus simple est de rappeler les règlements de copropriété en apposant des affiches sur la porte du local et dans le hall de l'immeuble, en précisant que les

vélos doivent être étiquetés avec le n° de l'appartement ou le nom du copropriétaire. A défaut, ils seront évacués.

> Le syndic me relance pour des charges que j'ai déjà payé que puis-je faire pour lui faire corriger les appels ?

Vous devez le mettre en demeure de supprimer les charges payées de ses relances et lui indiquer que sans régularisation sous 8 jours, vous saisirez le Tribunal d'instance pour faire corriger les comptes avec astreinte.

> Je veux poser une véranda sur mon balcon que dois-je faire ?

Les balcons étant des parties communes sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, vous devez demander au syndic de mettre une résolution d'autorisation de travaux sur parties communes avec le devis de travaux pour obtenir l'aval de l'assemblée.

Cependant, elle restera une partie commune à usage privatif et vous ne pourrez pas l'inclure dans la loi Carrez lors de la revente, sauf à prendre une résolution pour la racheter au syndicat et ainsi en faire une partie privative. Dans ce dernier cas, vous pourrez l'inclure dans votre surface habitable mais elle augmentera votre quote-part de charges de copropriété.



LES CHIFFRES DU TRIMESTRE

Taux des prêts immobiliers aux particuliers – Dans le champ d'application des articles L312-1 L312-36 du code de la consommation	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectif pratiqué au 4 ^{ème} trimestre 2016 par les établissements de crédit (%)	2,53 %	2,12 %	2,57 %
Seuil de l'usure applicable au 1 ^{er} trimestre 2017 (%)	3,37 %	2,83 %	3,43 %

Source : www.banque-france.fr/economie-et-statistiques/changes-et-taux/taux-dusure.html

Droits de mutation			
1/5/12016	Communes	Département	Etat
Droits de mutations perçus par les notaires	1,20%	3.8 à 4.5%	2.37 % du montant du droit départemental

Source : www.frais-de-notaire.fr

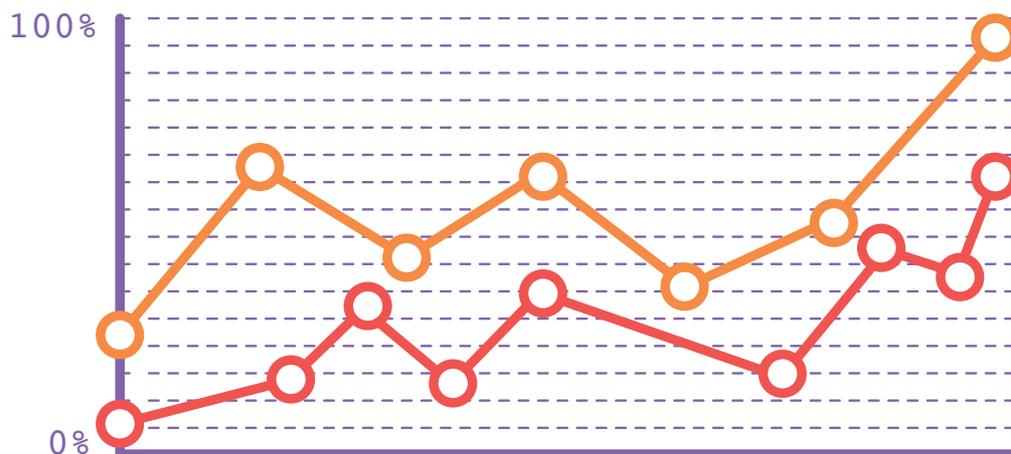
	1 ^{er} trimestre		2 ^{ème} trimestre		3 ^{ème} trimestre		4 ^{ème} trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% / an	Indice	% / an	Indice	% / an
2015	125.19	0.15	125.25	0.08	125.26	0.02	125.28	0.01
2016	125.26	0.06	125.25	0.00	125.33	0.06	125.50	0.18
2017	125.90	0.51						

Source : www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp

	Taux d'intérêt légal													
								2015		2016		2017		
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	1 ^o semestre	2 ^o semestre	1 ^o semestre	2 ^o semestre	1 ^o semestre	2 ^o semestre	
Créances des particuliers								4,06%	4,29%	4,54%	4,54%	4,16%		
Créances des personnes morales	3.99%	3.79%	0,65%	0,38%	0,71%	0,04%	0,04%	0,93%	0,99%	1,01%	1,01%	0,90%		

Taux d'inflation				
2012	2013	2014	2015	2016
2 %	0,6 %	0,5 %	0 %	0,2 %

Source : <http://france-inflation.com/index.php>



LES SALAIRES DES GARDIENS CONCIERGES

Salaire de la copropriété (Convention Collective Nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles)

Catégorie	Base	niveaux	1	2	3	4	5	6
		coefficients	235	255	275	340	395	410
Employés d'immeuble	151.67 heures	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	1 480,00	1 480,00	1 497,00	1 517,00	1 647,00	1 707,00
Gardiens, concierges Service complet	10 000 U.V.	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	1 632,00	1 657,00	1 682,00	1 832,00	1 892,00

Avenant 85 du 1er oct. 2014

Autres données du salaire :

Logement (avenant 81 du 6 novembre 2012) :

« Le montant du salaire en nature logement évoluera à partir du pourcentage de variation de l'Indice de Révision des Loyers (IRL) sur une année, ou tout indice qui viendrait s'y substituer. Cette révision interviendra tous les ans. Elle sera applicable dès la paie de janvier. La variation applicable sera celle correspondant au dernier indice connu au moment de l'établissement de la paie de janvier.

Rappel : en 2012 les valeurs au mètre carré sont pour :

la catégorie 1 : 3,00 €, la catégorie 2 : 2,37 € et, la catégorie 3 : 1,75 €.

A titre d'exemple : cat. 1, valeur 2012 : 3,00€, IRL annuel au 3ème trim. 2012 : 2,15%; valeur 2013 : 3,06 € »

Electricité : 0.1294 / kWh.

Astreinte de nuit : 150 €. - Prime de tri sélectif : 1 € par lot principal (minimum 20 € et maximum 160 €).

Plafond de sécurité sociale : 3269 € au 1^{er} janvier 2017.

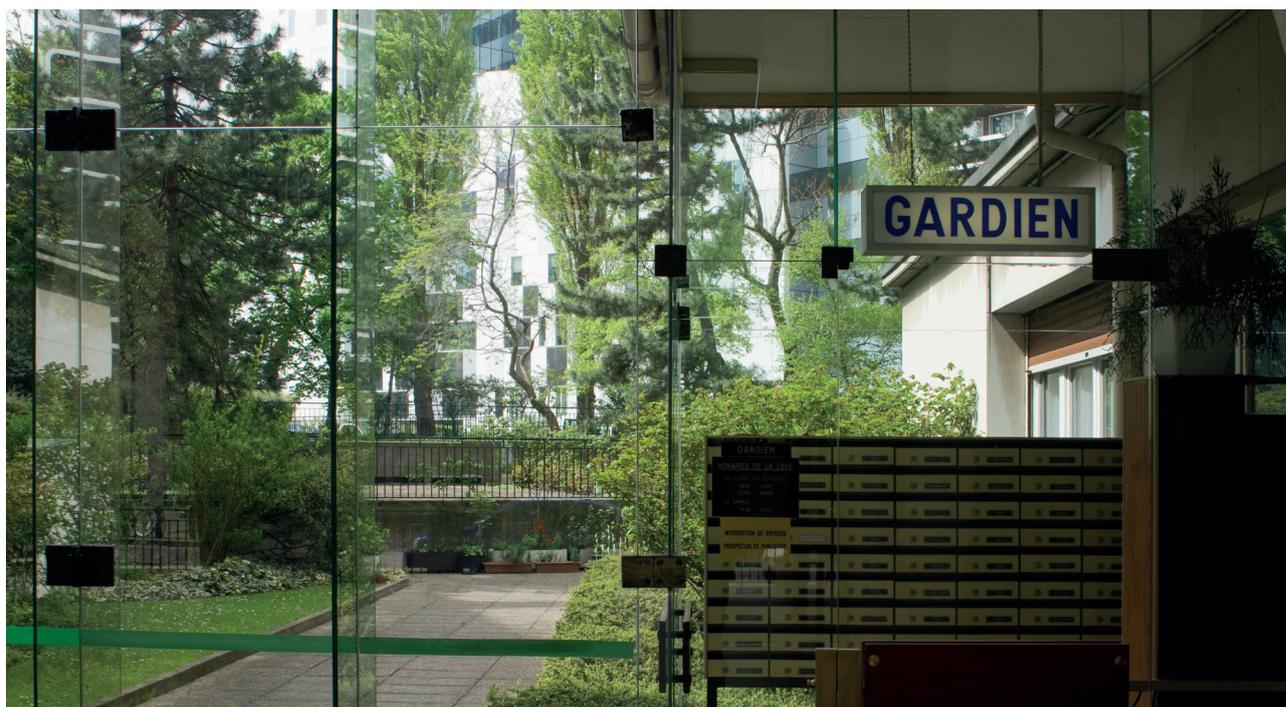
Avenant en attente d'extension (date d'application non connue – courant 2017)

Le salaire minimum conventionnel sera égal à :

- catégorie A : 735 + (pesée du poste x 1.265)

- catégorie B : 735 + (pesée du poste x 1.4845)

Le prix du kWh sera déterminé simultanément à la révision des salaires par la commission paritaire à partir de celui publié par EDF (clients résidentiels, option base 6 kVa de l'offre de marché). Ce montant sera indiqué annuellement dans l'avenant « salaires ».





ChouetteCopro

Gestion quotidienne des immeubles

Alors que la loi ALUR encourage la cogestion comme mode de fonctionnement entre le Conseil Syndical et le Syndic, de nouveaux outils digitaux apparaissent sur le marché, visant à faciliter la communication et la gestion quotidienne des parties communes d'un immeuble. Entretien avec Philippe Joubert, cofondateur de ChouetteCopro.

Pouvez-vous nous présenter ChouetteCopro ?

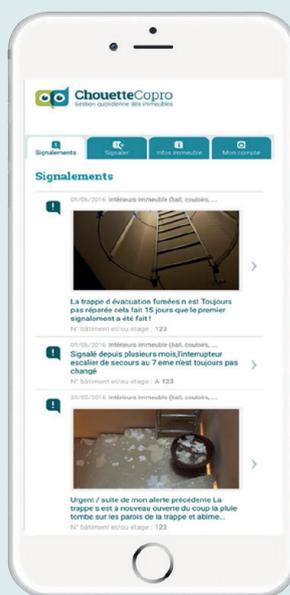
ChouetteCopro est une plateforme de communication qui facilite la résolution d'incidents techniques dans un immeuble, par la mise en relation des occupants, du syndic et des prestataires techniques en charge de la maintenance.

Accessible via tout smartphone, tablette ou simple ordinateur, les enjeux de ChouetteCopro sont de sensibiliser les occupants sur le bon entretien des parties communes, et d'améliorer le mieux vivre dans l'immeuble.

Comment l'idée vous est-elle venue ?

A l'époque travaillant dans le secteur de l'éclairage public, j'ai eu une mésaventure dans ma copropriété. Nous sommes chauffés via des chaudières murales individuelles au gaz avec une VMC collective pour l'extraction. Cette dernière est tombée en panne en plein hiver, sans contrat de maintenance existant hélas, nous laissant ainsi sans chauffage ni eau chaude car la chaudière s'est arrêtée pour se mettre en sécurité.

Il a fallu coordonner en urgence les travaux avec le syndic et un prestataire spécialisé, communiquer vers les résidents avec les moyens du bord, et jouer la solidarité pour le prêt de convecteurs électriques. C'est là que je me suis dit qu'une application de mise en relation et de suivi aurait pu nous être bien utile.



J'en ai alors parlé à mon ami Marc Houssaye, spécialiste informatique & internet, et ChouetteCopro est né après un test réalisé sur 10 immeubles. Aujourd'hui plus de 200 immeubles sont connectés à l'application, sur des immeubles entre 4 et 320 logements !

Concrètement, comment ça marche ?

Via leur mobile, les occupants peuvent signaler un problème en choisissant une catégorie d'incident (ascenseur, espaces verts, parking, etc), et prendre une photo si besoin.

Ce signalement est aussitôt envoyé par email à chaque occupant inscrit sur ChouetteCopro ainsi qu'au syndic et au gardien s'il y en a un, permettant aux autres occupants de voir que l'incident a déjà été signalé, ce qui évite la multiplication de signalements identiques.

Sur un incident le justifiant, le syndic envoie directement depuis son interface un Ordre de Service au prestataire technique de

l'immeuble. Le prestataire va alors y communiquer sur sa date d'intervention, et rendre compte à l'issue de l'intervention auprès des occupants et du syndic. L'incident résolu peut alors être clôturé par le syndic, le conseil syndical ou l'auteur du signalement, à des fins d'historisation.

Résultat : tout le monde sait ce qui se passe, l'information circule mieux et la résolution est facilitée.

Quels sont les intérêts pour une copropriété ?

Le premier intérêt de ChouetteCopro est justement d'accélérer la résolution des incidents techniques du quotidien, et permettre à chacun de partager le même niveau d'information sur le suivi.

L'enjeu est aussi de sensibiliser les occupants sur l'entretien des parties communes, pour que chacun puisse prendre soin du bien commun. Cet outil simple à utiliser peut ainsi générer du lien social entre les résidents, et donc une ambiance plus conviviale au sein de l'immeuble. Nous incitons les habitants à agir et mieux gérer le « quotidien technique » de leur résidence pour augmenter la valeur patrimoniale de leur bien.

C'est aussi un bon outil de suivi opérationnel entre le Conseil Syndical et le syndic, grâce à la consultation de l'historique des différentes demandes.

Comment se passe le déploiement ?

L'inscription de chacun est alors un acte volontaire, une démarche active. Nous constatons qu'il y a généralement un effet d'entraînement. Lorsqu'un habitant s'inscrit sur la plate-forme, d'autres suivent rapidement. Et pour ceux qui, jusqu'à ne s'intéressaient pas aux travaux et à l'entretien de l'immeuble, le fait d'être informés les sensibilisent et les rend plus actifs et plus respectueux des parties communes. Le taux d'inscription au service sont en général compris entre 30% et 90% du nombre de logements, variant en fonction de l'âge et la taille de l'immeuble.

Pouvez vous donner des exemples d'utilisation ?

Certains occupants utilisent ChouetteCopro pour économiser sur les charges : par exemple, lors d'une panne d'interphone, la porte d'entrée d'immeuble peut rester ouverte à cause d'un bouton resté enfoncé sur une platine dans un appartement, empêchant alors la gâche de la porte de se fermer. Avec ChouetteCopro, il est facile d'informer chacun en quelques clics pour que tout le monde vérifie son combiné et que tout rentre dans l'ordre sans avoir besoin de faire intervenir une entreprise qui aurait facturé son intervention.

On s'aperçoit aussi que l'ajout d'une photo à un signalement - par exemple d'un dégât des eaux - améliore grandement la qualification d'un incident. Le syndic - ou le Conseil Syndical - peut alors décider de la suite à donner et d'informer à son tour les résidents de la prise en charge et du suivi de l'opération.

Autre exemple : les conseils syndicaux utilisent la fonctionnalité 'info immeuble' pour diffuser des consignes ou des notices d'utilisation de chauffage, très pratique pour anticiper des questionnements. De même, certains prennent en photo les affichettes d'avis de passage des prestataires, positionnées à l'entrée : les délais de prévenance étant parfois courts pour donner accès au logement, chacun possède ainsi l'information « dans sa poche » avec moins de risque d'oubli.

Comment les relations entre Conseil Syndical et syndic évoluent avec ChouetteCopro ?

De par sa dimension collaborative, ChouetteCopro favorise la cogestion du Conseil Syndical et du syndic au quotidien, et permet au Conseil Syndical d'avoir des outils de suivi et d'historisation.

Le travail du Conseil Syndical est valorisé aux yeux des autres copropriétaires, et nous observons que la plateforme crée parfois les conditions d'une auto-organisation collective pour mieux gérer l'immeuble



et diminuer les charges : changement des ampoules, désencombrement d'un local, etc.

Pour le syndic, c'est un gain de temps et de transparence : moins d'appels entrants car les résidents ont connaissance du signalement réalisé, pas besoin de se déplacer et cela lui permet d'être réactif. Les copropriétaires sont contents de voir que leur syndic s'occupe d'eux et les relations n'en sont que meilleures.

Qu'en est il des copropriétés possédant un gardien ?

Les gardiens d'immeuble comprennent vite le gain d'efficacité permis par l'application, tout en valorisant leur travail. En effet, ils savent plus rapidement sur quoi et

où intervenir, tout en communiquant sur leur intervention auprès de tous. Tout comme pour le Conseil Syndical, pouvoir communiquer sur ce qu'ils font est un vrai plus.

Quels sont les tarifs du service ?

ChouetteCopro est souscrit par la copropriété via un abonnement annuel de 9€TTC par logement, auquel s'ajoute des frais d'activation de 1,2€TTC/logement, sans engagement de durée.

Nous proposons également un test gratuit de 3 mois, pour expérimenter sans engagement !

L'équipe ChouetteCopro



Réalisons ou modernisons ensemble votre identité visuelle



Des graphistes, imprimeurs, web masters
au service de votre image..

06 50 96 79 72

contact@lacommunautedesgraphistes.com
www.lacommunautedesgraphistes.com