



ARCNA

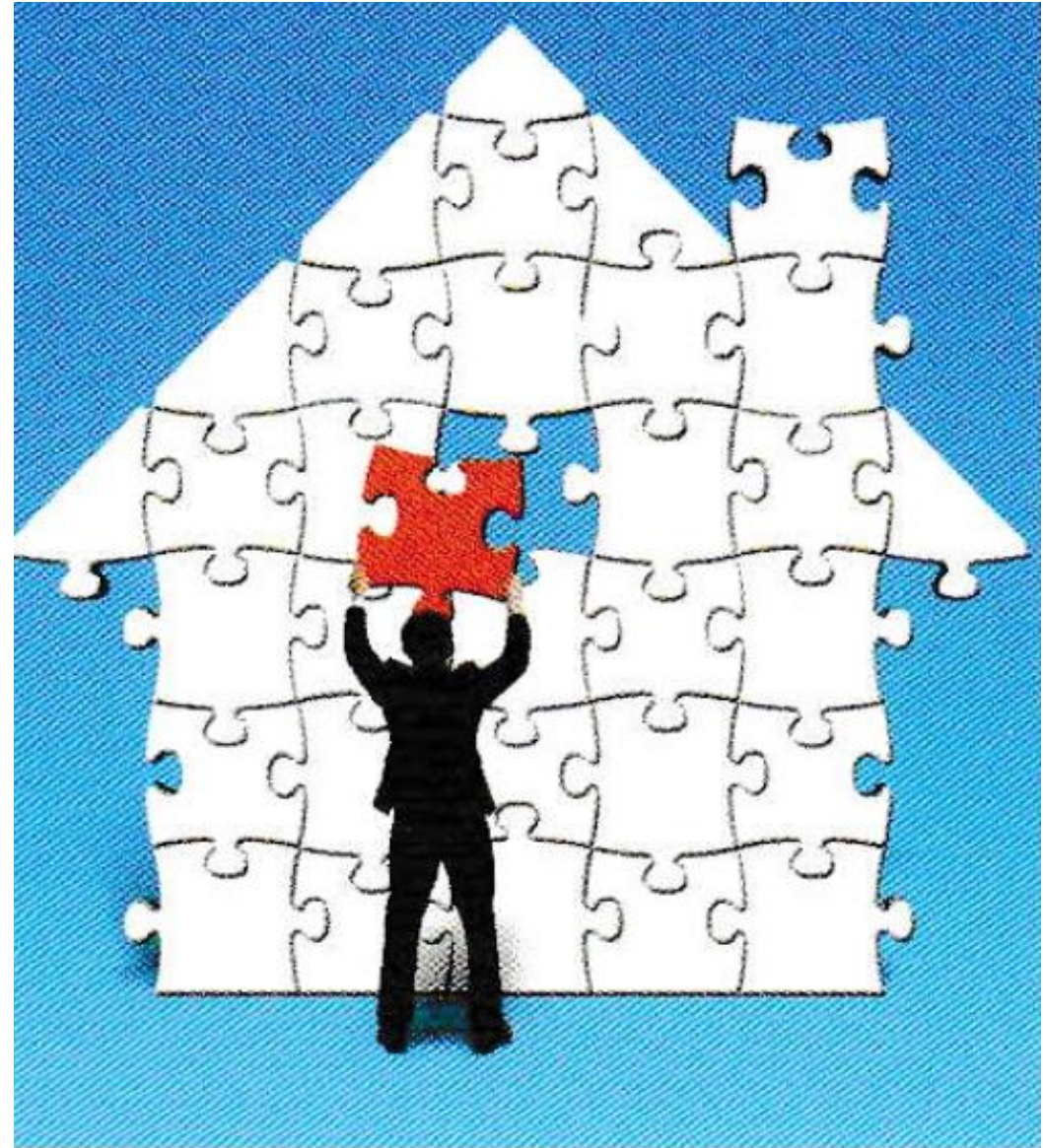
Association Régionale de Copropriétaires de Nantes Atlantique

Les Contrats de la Copropriété

Formation du lundi 17 avril 2023

Les bâtiments d'une copropriété doivent être maintenus en bon état pour la sécurité et le bien-être de ses habitants

Pour l'entretien d'une copropriété, certaines interventions régulières sont obligatoires. D'autres sont très recommandées



Les objectifs de la formation

- **Présenter** des différents types de contrats :
 - Les contrats obligatoires.
 - Les contrats facultatifs ... mais conseillés.
 - Les autres contrats facultatifs.
- **Présenter**
 - Les obligations d'un Syndic non professionnel
 - Les contrôles que doivent exercer le Conseil Syndical.

Les contrats obligatoires

L'Assurance Multirisque Immeuble



Les contrats obligatoires

L'Assurance Multirisque Immeuble

La ALUR ([n° 2014-366 du 24 mars 2014](#)) prévoit notamment le caractère obligatoire de la souscription à une assurance immeuble axée sur la responsabilité civile.

En effet ... pour un immeuble → Seule l'assurance responsabilité civile est obligatoire

Toutefois → L'assurance multirisque immeuble (MRI) constitue l'offre la plus avantageuse pour assurer les locaux professionnels et à usage d'habitation. La MRI correspond à une couverture plus étendue, qui couvre également les dommages subis par le bâtiment.

Les contrats obligatoires

L'Assurance Multirisque Immeuble

Cette option peut protéger les copropriétaires de divers risques, comme :

- l'incendie (issu de la foudre, de l'explosion, des dégâts causés par une fumée, etc.)
- le vol (l'introduction clandestine, l'effraction, les réparations à effectuer suite à un cambriolage, etc.)
- la détérioration ou l'effondrement des locaux (le détachement des protections, l'arrachement des rivets, etc.)
- les bris de glace (y compris ceux de verre, de vitre et de marbre)
- le dégât des eaux (comprenant les infiltrations des toitures et les fuites de canalisation)
- les catastrophes naturelles et technologiques (les avalanches, les tremblements de terre, les actes terroristes, etc.).

Les contrats obligatoires

L'Assurance Multirisque Immeuble

Au-delà du prix → Ce qu'il faut vérifier :

- Que la surface développée prise en compte soit la bonne car en cas de sinistre ce sera la base pour calculer le montant du dédommagement.
- Comparer le montant à mobiliser en cas de sinistre avec :
 - Les plafonds de garantie.
 - Les montants d'indemnisation



Rappel → La convention I.R.I.S. s'applique aux sinistres dégâts des eaux et incendie survenus depuis le 1^{er} juin 2018. Certaines modifications relatives à la recherche des fuites entre en vigueur au 1^{er} juillet 2020.

Les contrats obligatoires

L'Assurance Multirisque Immeuble

Les conseils de l'ARCNA →

- La plupart des Syndics sont maintenant des « intermédiaires », c'est-à-dire des courtiers en assurances immatriculés à l'ORIAS ... c'est-à-dire qu'ils bénéficient d'une rétro-commission par contrat.
 - Dans ce cas il faut bien vérifier que TOUTES les conditions du contrat s'appliqueront en cas de changement de Syndic.
 - Il est possible de passer DIRECTEMENT par un « Courtier en Assurance »
- Comme pour les voitures, le prix de l'Assurance M.R.I. est fonction de la sinistralité de votre Copropriété → Il est donc important de vérifier, pour les petits sinistres, si une déclaration est « judicieuse » ?

Les contrats obligatoires

Les Ascenseurs



Les contrats obligatoires

Les Ascenseurs

La loi impose aux copropriétaires d'un immeuble équipé d'un ascenseur de signer, avec une entreprise spécialisée, un contrat de maintenance comportant au minimum certaines prestations. Dans la pratique, il est souvent judicieux d'aller au-delà des exigences légales. Et, de choisir avec soin le prestataire.

Le contrat standard, conforme aux exigences légales :

- 9 visites par an, espacées de 6 semaines maximum.
- 2 visites semestrielles, au cours desquelles les câbles seront en particulier contrôlés.
- 1 visite de sécurité annuelle, plus complète, comportant des opérations de vérification et lubrification de différents organes.

Les contrats obligatoires

Les Ascenseurs

Le contrat de maintenance sur mesure, des options à la carte :

Tous les ascensoristes vont plus loin, en proposant différents services que les copropriétaires pourront choisir en fonction de leur niveau d'exigence et de leurs attentes, comme par exemple :

- Des horaires d'intervention étendus,
- L'abonnement GMS pour la téléalarme,
- La prise en charge du petit vandalisme,
- L'entretien des surfaces vitrées,
- La couverture des objets tombés en fosse...

Les contrats obligatoires

Les Portes automatiques de garage



Les contrats obligatoires

Les Portes automatiques de garage

Article R 125-5 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Seules les portes de garage automatiques sont concernées par une maintenance obligatoire.

L'Article 3 de l'arrêté en vigueur depuis le 5 novembre 2020 indique :

L'entretien défini aux articles 1 et 2 est exécuté au cours de visites périodiques à raison de deux visites par an.

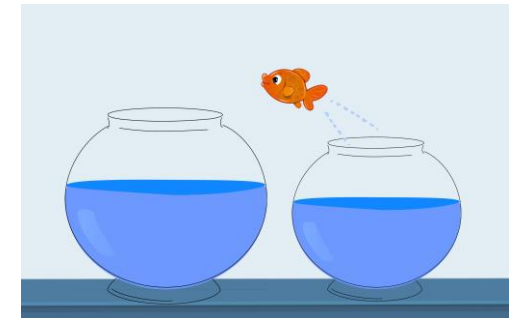
Les contrats obligatoires

Les Portes automatiques de garage

Il existe plusieurs types de contrats qui peuvent comprendre :

- Un dépannage 24/24 et 7/7
- Le remplacement de certaines pièces dites de sécurité (par exemple : cellules de sécurités – Palpeur de sécurité – parachutes de sécurité du tablier – Feux clignotants et de zones – etc. ...)
- Le remplacement de TOUTES les pièces défectueuses

Bien entendu, le prix varie selon les options choisies.



Les contrats obligatoires

Le matériel de sécurité incendie



Les contrats obligatoires

Le matériel de sécurité incendie – Les Extincteurs

Les immeubles, dont le permis de construire a été déposé à partir du 5 mars 1987 doivent être équipés d'extincteur. Les règles minimales à appliquer sont les suivantes :

- Cage d'escalier : 1 extincteur si immeuble supérieur à 50 mètres.
- Chaufferie :
 - au fioul : 2 extincteurs dans la chaufferie + 1 extincteur sur le lieu de stockage si différent du lieu de la chaufferie.
 - au gaz : 1 extincteur à poudre polyvalente dans la chaufferie.
 - au charbon : 1 extincteur dans la chaufferie.
- Parking : 1 extincteur minimum pour 15 voitures et une caisse de sable à chaque niveau du parking.

Les contrats obligatoires

Le matériel de sécurité incendie – Les autres installations

Tous les matériels du dispositif de sécurité incendie doivent être contrôlés tous les ans. Il s'agit principalement des dispositifs ci-dessous :

- Les B.A.E.S. pour **B**loc **A**utonome d'**E**clairage de **S**écurité.
- Les trappes de désenfumage
- Le tableau de désenfumage
- Les colonnes sèches

Les contrats obligatoires

Le matériel de sécurité incendie – Les B.A.E.S.

Les règles d'implantation des BAES et LSC

Les blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES) et LSC (Luminaires sur Source Centralisée) doivent être implantés dans un bâtiment conformément aux exigences réglementaires afin d'assurer la visibilité de la signalisation et un niveau d'éclairage minimum pour permettre l'évacuation des personnes en cas de besoin.

	Eclairage d'évacuation	Eclairage d'ambiance
Les règles	<ul style="list-style-type: none">▪ Tous les 15m dans les cheminements<ul style="list-style-type: none">- À chaque sortie et issue de secours- À chaque changement de direction- À chaque obstacle- À chaque changement de niveau▪ Aux sorties des salles et locaux	<ul style="list-style-type: none">▪ Flux lumineux de 5 lumens / m² de surface de sol▪ La distance entre 2 BAES ou LSC ne doit pas dépasser 4 fois la hauteur de pose▪ Chaque local doit être éclairé par au moins 2 BAES ou LSC
Cheminements concernés	<ul style="list-style-type: none">▪ Tous	<ul style="list-style-type: none">▪ Dégagements communs > 50 m² ou pouvant recevoir plus de 100 personnes simultanément
Salles et locaux concernés dans les ERP	<ul style="list-style-type: none">▪ Effectif : ≥ 50 personnes▪ Superficie :<ul style="list-style-type: none">- > 300 m² en étage ou RDC- > 100 m² en sous-sol	<ul style="list-style-type: none">▪ Effectif :<ul style="list-style-type: none">- > 100 personnes en étage ou RDC- > 50 personnes en sous-sol
Salles et locaux concernés dans les ERT	<ul style="list-style-type: none">▪ Tous cheminements et tous locaux (sauf local pouvant recevoir moins de 20 personnes, de plein pied sur un dégagement avec une distance à parcourir < à 30m pour rejoindre une issue)	<ul style="list-style-type: none">▪ Surface > 50 m² desservant des locaux de plus de 100 personnes▪ Locaux recevant plus de 100 personnes avec plus de 1 personne pour 10 m²

Les contrats obligatoires

Le matériel de sécurité incendie – Les trappes de désenfumage

Une trappe de désenfumage est un dispositif mécanique ou manuel de sécurité incendie en métal (acier, aluminium) et/ou matériau composite (polyester, polycarbonate, PVC), permettant :

- D'évacuer les fumées toxiques pour éviter qu'elles se propagent.
- De faire entrer de l'air de l'extérieur et donc d'apporter de l'oxygène dans un bâtiment normalement clos.
- De contribuer à maintenir une température supportable.
- De faciliter la sortie des personnes en réduisant l'opacité de la fumée.

Ces installations peuvent aussi servir de voie d'accès pour les sapeurs-pompiers.

Les contrats obligatoires

Le matériel de sécurité incendie – Le tableau de désenfumage

Le tableau de désenfumage TD 16 est destiné à équiper les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille B et de 4^{ème} famille conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986. Il permet de répondre parfaitement aux exigences réglementaires de ces bâtiments.

L'offre est constituée d'un tableau principal et d'interfaces d'étages qui vont permettre de raccorder l'ensemble des périphériques et organes installés dans les parties communes à chaque étage (détecteurs automatiques, commande manuelle et volets de désenfumage).



Les contrats obligatoires

Le matériel de sécurité incendie – Les colonnes sèches

En France les bâtiments d'habitation de la 3^e famille B et la 4^e famille (comportant plus de 7 étages sur rez-de-chaussée ou dont la distance entre l'appartement le plus éloigné de la cage d'escalier et celle-ci est supérieure à 10 mètres) doivent être équipés de colonnes sèches conformes à la norme française en vigueur (NF S 61-759).

Elles doivent faire l'objet de contrôles réguliers.

Le contrôle annuel consiste en un contrôle visuel, au remplacement des joints et le contrôle d'étanchéité avec mise sous pression hydrostatique. Il convient alors de mettre sous pression le matériel - résistance de 16 bars minimum.

Les contrats obligatoires

Les chaudières en chauffage collectif



Les contrats obligatoires

Les chaudières en chauffage collectif

Equipement onéreux à l'installation, une chaudière collective doit être entretenue pour pouvoir bénéficier de la longévité espérée mais également pour assurer la sécurité des personnes. Quel contrat d'entretien prévoir et comment être sûr qu'il est bien adapté ?

Qu'il s'agisse d'alimenter en chauffage les différents lots de la copropriété ou de fournir également de l'eau chaude sanitaire, les systèmes de chaufferie collective doivent faire l'objet d'une vérification périodique et nécessite pour cela que soit souscrit un contrat d'entretien avec un prestataire de services spécialisé.

Les contrats obligatoires

Les chaudières en chauffage collectif

Le code l'environnement qui prévoit cette obligation, fait la différence entre les installations de moins de 400 kW, et celles dont la puissance est supérieure à 400 kW.

Installations de chauffage d'une puissance inférieure ou égale à 400 kW :

Une opération d'entretien annuelle est obligatoire pour ces installations de plus faible puissance.

Elle doit obligatoirement inclure :

- La mesure de la teneur des gaz présents dans les fumées
- La vérification de la chaudière avec nettoyage et réglage si cela s'avère nécessaire.

Les contrats obligatoires

Les chaudières en chauffage collectif

Installations de chauffage de plus de 400 kW :

Pour ce type d'installation, les vérifications sont plus fréquentes et plus nombreuses. Elles sont de trois types :

- Un entretien annuel comme pour les chaudières de moindre puissance. L'attestation délivrée par le prestataire doit être conservée par le syndic pendant deux ans en cas de contrôle.
- Un entretien trimestriel comprenant le calcul du rendement de la chaudière, la vérification des éléments permettant d'en améliorer la performance énergétique et la tenue d'un carnet d'entretien appelé livret de chaufferie.
- Un contrôle tous les deux ans par un professionnel accrédité et indépendant permettant de certifier que l'entretien de la chaudière est correctement réalisé.

Les contrats obligatoires

Les chaudières en chauffage collectif

Quel contrat d'entretien pour une chaudière collective ?

Les contrats d'entretien de chaudière peuvent contenir différentes prestations ce qui rend leur contenu parfois un peu flou ou complexe à comparer.

Les prestations sont classifiées en 4 catégories appelées P1, P2, P3, et P4 en fonction de leur nature :

- ✓ Les prestations de type P1 → concernent la fourniture d'énergie ou de combustible par l'exploitant.
- ✓ Les prestations de type P2 → concernent l'entretien à proprement parler, c'est à dire la maintenance.
- ✓ Les prestations de type P3 → concernent les garanties et le gros entretien.
- ✓ Les prestations de type P4 → concernent les gros travaux de rénovation et leur financement.

Un contrat d'entretien comprend généralement a minima des prestations de type P2, les autres étant proposées optionnellement.

Les contrats obligatoires

Les chaudières en chauffage collectif

Les clauses à vérifier dans ce type de contrat d'entretien : (1/3)

- Les conditions du dépannage : il est utile qu'un délai d'intervention soit précisé qui mentionne le nombre d'heures maximal dans lequel le prestataire intervient.
- La liste des opérations et travaux exclus : cette liste doit être aussi précise que possible afin d'éviter que le prestataire ne s'en serve pour se dégager de ses obligations.
- Une grille tarifaire des travaux hors contrat avec coût de la main d'œuvre.

Les contrats obligatoires

Les chaudières en chauffage collectif

Les clauses à vérifier dans ce type de contrat d'entretien : (2/3)

Les clauses suivantes pourront être ajoutées :

- La clause de pénalités qui prévoit des sanctions en cas d'engagement non tenu ou de délai non respecté par le prestataire.
- La clause d'intéressement, qui fixe des objectifs de consommation et un partage des économies d'énergie réalisées entre le prestataire et la copropriété.
- La clause de rapport annuel, selon laquelle l'exploitant remet annuellement un rapport qui permet à la copropriété de prendre connaissance de la totalité des actions et travaux engagés pendant l'année.

Les contrats obligatoires

Les chaudières en chauffage collectif

Les clauses à vérifier dans ce type de contrat d'entretien : (3/3)

Et ... enfin ...

- La clause d'évolutivité : si le contrat prévoit le remplacement de la chaudière, il sera possible de ne pas remplacer l'équipement à l'identique et de bénéficier de la performance d'un équipement issu d'une technologie plus récente.

Les contrats obligatoires

Les chaudières en chauffage collectif

La durée du contrat est fonction des prestations qu'il comporte :

- Pour un simple contrat d'entretien de type P2, une durée de 3 ans est suffisante. La tacite reconduction peut être envisagée mais pour des périodes additionnelles de 1 an seulement.
- Pour les contrats de types P3 ou P4, des durées plus longues peuvent être envisagées, de 3 à 5 ans.
- Certains contrats d'exploitation peuvent avoir une durée allant jusqu'à 8 ans ... voire même, dans certains cas, jusqu'à 16 ans si une clause de garantie totale du matériel est présente ... entre autres ...

Les contrats facultatifs ... obligatoire / optionnels

L'individualisation des frais de chauffage



Les contrats facultatifs ... obligatoire / optionnels

L'individualisation des frais de chauffage

L'individualisation des frais de chauffage : qui est concerné et quand ?

Depuis l'entrée en vigueur de l'[arrêté du 6 septembre 2019](#), les modalités d'individualisation des frais de chauffage dans l'habitat collectif ont évolué.

Pour mettre en place l'individualisation, la loi Elan laisse trois possibilités aux copropriétés : un système de comptage individuel (recommandé), des répartiteurs de chaleur ou une méthode alternative.

Les contrats facultatifs ... obligatoire / optionnels

L'individualisation des frais de chauffage

L'individualisation des frais de chauffage : qui est concerné et quand ?

Le délai légal de mise en service de l'installation choisie pour individualiser les frais de chauffage diffère selon la performance énergétique de l'immeuble :

- Consommation supérieure à 120 kWh/m² par an : les obligations sont en vigueur depuis le 31 décembre 2017 et aucune exemption n'est possible.
- Consommation entre 80 et 120 kWh/m² par an : les appareils de comptage sont à installer au plus tard le 25 octobre 2020.

Les contrats facultatifs ... obligatoire / optionnels

L'individualisation des frais de chauffage

L'individualisation des frais de chauffage : qui est concerné et quand ?

Seule et unique exception :

l'obligation d'individualiser les frais de chauffage ne s'applique pas lorsque l'installation est techniquement impossible et qu'elle entraîne un coût supérieur aux économies prévues.

C'est durant l'assemblée générale des copropriétaires que la décision d'individualiser les frais de chauffage est prise.

Le syndicat des copropriétaires étant responsable de l'installation du dispositif sélectionné, et à défaut d'installation, responsable en cas de contrôle (amende pouvant aller jusqu'à 1 500€ par an et par logement).

Les contrats obligatoires

Le contrat de Syndic



Les contrats obligatoires

Le contrat de Syndic

Et ... OUI ... il ne faut pas l'oublier !!!

Que notre Syndic soit professionnel ou non professionnel (plus communément nommé « bénévole ») ... Il faut contractualiser la relation du Syndicat des Copropriétaire avec son Syndic.

Certes avec la Loi ALUR, le contrat est plus facile à lire ... et plus facile à comparer ... MAIS ... il peut comporter plusieurs « pièges » qu'il faut savoir soulever ...

Mais ceci fera parti d'une autre formation ...

Les contrats facultatifs ... mais utiles

Il s'agit des
contrats
courants que
nous retrouvons
dans la plupart
des
copropriétés.



Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'Assurance Protection Juridique

L'assurance protection juridique Copropriété a pour rôle de défendre l'ensemble des intérêts de la copropriété sur la plan juridique. Elle est souscrite en complément de **l'assurance multirisque immeuble**.

Il s'agit d'un contrat d'assurance qui a pour objet la prise en charge des frais de défense de la Copropriété et met en place un service d'assistance juridique pour aider à prévenir et à résoudre les litiges que la Copropriété pourrait rencontrer.

Différentes situations conflictuelles peuvent apparaître dans la vie d'une Copropriété, ces conflits peuvent engendrer des dommages.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'Assurance Protection Juridique

L'assurance protection juridique Copropriété, dans le cadre du service d'assistance permet dans la phase initiale d'un litige de rechercher un accord amiable pour dénouer la situation.

Si l'assureur échoue, le litige doit être porté au niveau d'un tribunal compétent.

Ne pas confondre Protection Juridique et Défense recours incluse dans la **l'assurance multirisque immeuble**.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'Assurance Protection Juridique

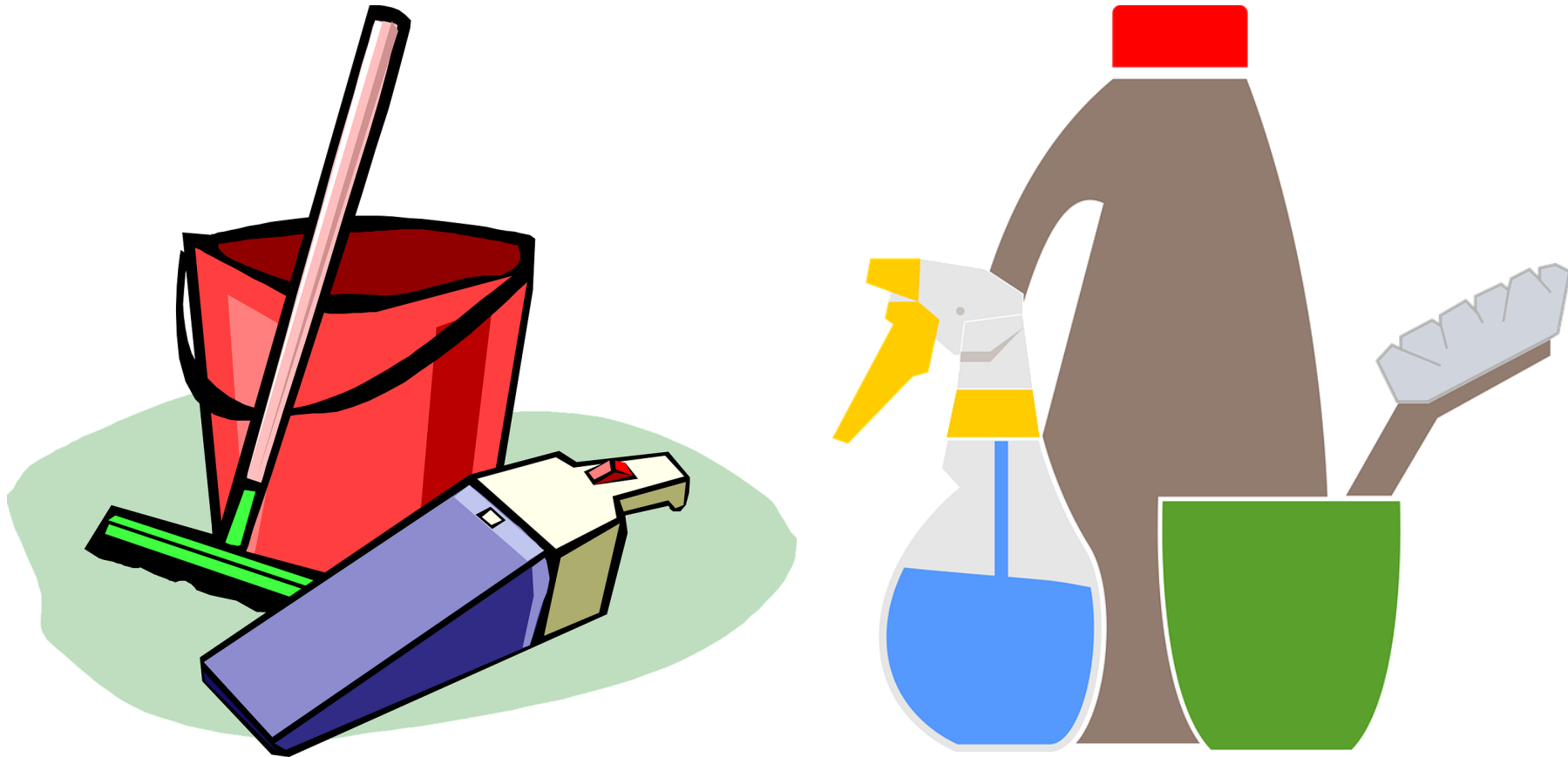
Les limites de la **protection juridique Copropriété** se trouvent au niveau du contrat signé → Il est important de bien analyser les exclusions qui doivent être énumérées clairement.

Bien entendu, si le litige s'avère être antérieur à la souscription du contrat, il ne sera pas pris en charge en terme de frais de défense ! L'assureur garantie un aléa.

Toutefois, même dans ce cas vous pourrez malgré tout bénéficier de la plateforme d'assistance juridique pour vous apporter conseil et vous délivrer des courriers types utiles à la résolution du litige.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien ménagé des parties communes



Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien ménagé des parties communes

Ce type de contrat doit surtout bien définir les points suivants :

- Définir avec le maximum de précision les tâches à réaliser, les exclusions, la liste des matériels inclus ou exclus.
 - Il s'agit de réaliser un véritable « cahier des charges ».
- Définir les moyens humains à mettre en œuvre.
 - **ATTENTION** : Vous n'avez AUCUNE remarque individuelle à faire aux salariés de la Sté en charge du contrat.
- Définir précisément la périodicité des tâches car elle permet le contrôle.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien ménagé des parties communes

Le nettoyage des parties communes comprend aussi bien les parties intérieures telles que les couloirs, escaliers, hall d'entrée, local à poubelle, ascenseur, que les parties extérieures que sont les parkings, le jardin ou les abords.

La fréquence de nettoyage dépend de plusieurs facteurs :

- Le nombre de résidents.
- La nature des revêtements des sols.
- La présence de commerces ou de professions libérales.
- Le « degré » de propreté souhaité par les copropriétaires.
- Etc.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien ménagé des parties communes

Le nettoyage des parties communes intérieures :

Non exhaustivement, il comprend les tâches suivantes :

- Nettoyage des couloirs et escaliers,
- Nettoyage de l'ascenseur : sol, miroir, rampe
- Entretien des sols des parties communes : aspiration et dépoussiérage des tapis, moquettes, lavage des sols en béton et carrelage
- Nettoyage des vitres,
- Nettoyage des rampes de l'escalier et des interrupteurs,
- Sortie et rentrée des conteneurs à ordures

Le contrat peut également intégrer le nettoyage des parties communes extérieures et des abords.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des espaces verts



Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des espaces verts

Nous retrouvons les mêmes exigences que pour l'entretien ménagé.

Ce type de contrat doit surtout bien définir les points suivants :

- Définir avec le maximum de précision les tâches à réaliser, les exclusions, la liste des matériels inclus ou exclus.
→ Il s'agit de réaliser un véritable « cahier des charges ».
- Définir les moyens humains à mettre en œuvre.
→ **ATTENTION** : Vous n'avez AUCUNE remarque individuelle à faire aux salariés de la Sté en charge du contrat.
- Définir précisément la périodicité des tâches car elle permet le contrôle.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des V.M.C.



Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des V.M.C.

L'entretien d'une V.M.C. est fortement recommandé, il ne faut jamais oublier que le Syndicat des Copropriétaires est responsable des dommages causés aux propriétaires par le défaut d'entretien des installations communes.

Comme tout matériel une V.M.C. :

- Mal entretenue s'encrasse et perd en performance.
- Mal réglée peut absorber trop d'air dans les appartements et ainsi entraîner un surcoût de chauffage en hiver.

Conseil de l'ARCNA → Avoir toujours une courroie d'avance pour une réparation urgente.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des V.M.C.

L'entretien des bouches V.M.C. dans les appartements :

Il est important que chaque copropriétaire / Résident entretienne également les bouches V.M.C. de son appartement ... au risque de compromettre le bon fonctionnement de la V.M.C. collective.

Cet entretien peut se faire par le résident ... mais ... il existe également des contrats « couplés » qui entretiennent les bouches individuelles lors de l'entretien annuel de la V.M.C. collective.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des pompes de relevage



Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des pompes de relevage

La pompe de relevage est un dispositif de pompage servant à l'évacuation, d'un point bas vers un point haut, d'eaux pluviales s'infiltrant dans les caves et les parkings en copropriété, en particulier lors d'inondations. De plus, une des spécificités de la pompe de relevage est sa capacité d'évacuation d'eau chargée ou eaux usées puisqu'elle accepte des particules non solides jusqu'à 50mm.

Ce système d'évacuation est bien évidemment couplé avec un dispositif de récupération (bassin, réseau) ou de drainage des eaux évacuées.

La pompe de relevage se met en marche dès que de l'eau atteint le regard (cavité) dans lequel elle est installée. C'est pour cela qu'elle doit être en permanence en bon état de marche.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des pompes de relevage

Il n'existe pas d'obligation réglementaire d'entretien périodique de ces équipements.

Toutefois, il est fortement recommandé de procéder à un entretien (vidange, nettoyage et remise en eau) annuel dans le cadre d'un contrat de maintenance passé avec une entreprise spécialisée dans cette activité. Cela évitera d'être pris de court lors d'une période d'inondation.

Le coût d'une pompe pour une copropriété varie de 250 à 1000 € en fonction de sa configuration

Le coût d'entretien annuel d'une pompe de relevage varie de 50 à 100 € en fonction du type d'équipement installé.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des piscines et aires de jeux



Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des piscines et aires de jeux

Quand bien même aucun contrat d'entretien pour les piscines n'est obligatoire, il est indispensable d'avoir un entretien rigoureux très régulier pour ce type d'installation ... à savoir :

- Vérification du niveau d'eau.
- Nettoyage des parois et du sol → manuellement ou avec un robot.
- Nettoyage et vérifications des paniers des skimmers et des éléments de la pompe (préfiltre et filtre)
- Analyse de l'eau avec le taux de chlore et le PH ainsi
- la mise en œuvre des divers produits pour une eau saine.
- Normalement la piscine doit être vidanger 1 fois par ans.

Les contrats facultatifs ... mais utiles

L'entretien des piscines et aires de jeux

Au niveau des aires de jeux, aucune contrainte ...

MAIS ...

Ne pas oublier que ces jeux sont utilisés par les enfants et qu'en cas d'accident la responsabilité du Syndicat des Copropriétaires pourra être recherché et/ou engagé !

Il est donc important de vérifier régulièrement la solidité des jeux et leur fixation au sol.

Un sol amortissant – antichute – est souhaitable autour de chaque jeu.

(la norme pour les aires de jeux publiques est EN 1176)

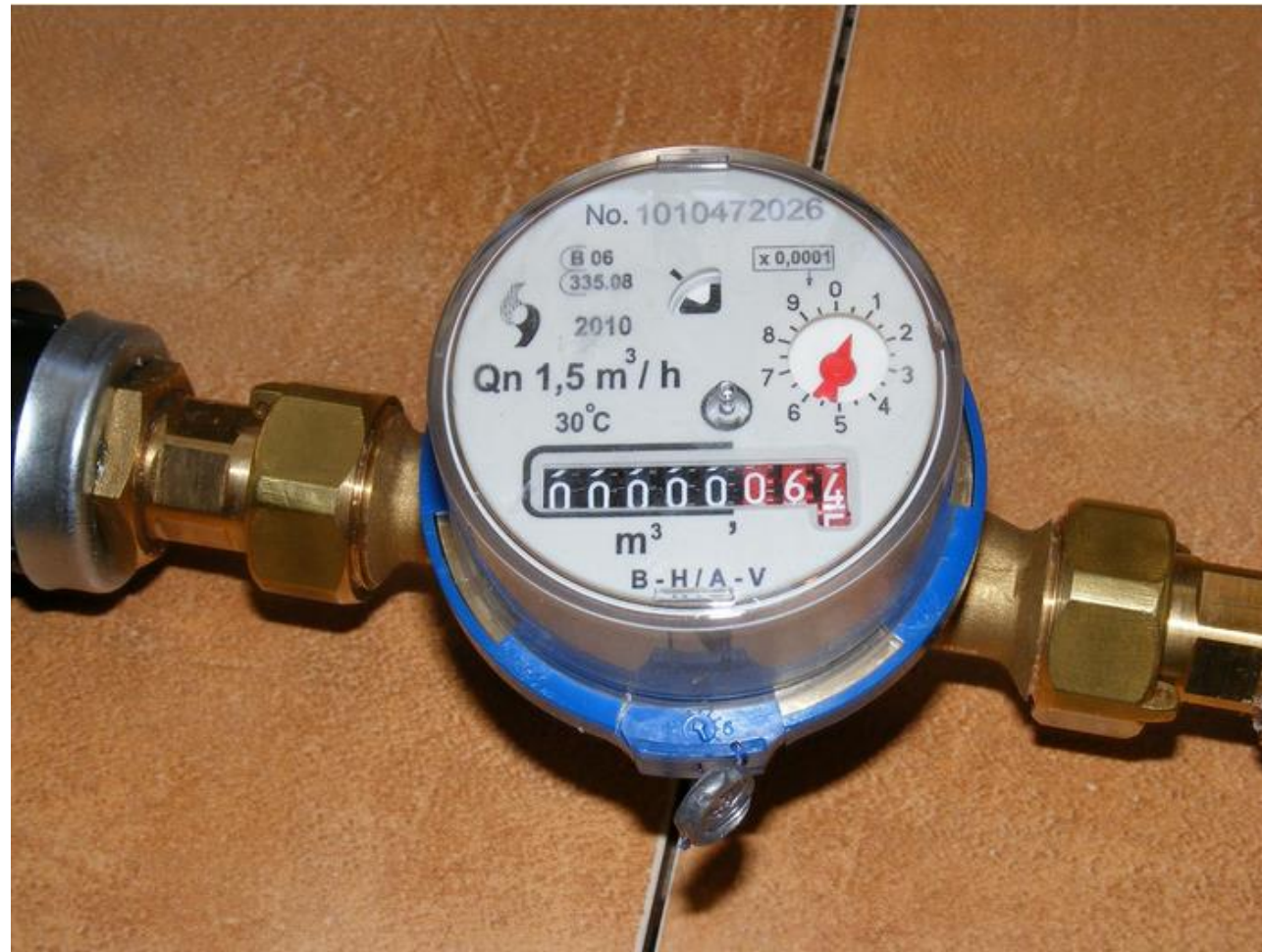
Les contrats facultatifs ... optionnels

Il s'agit des
contrats
courants qui
peuvent parfois
être qualifiés de
« rente » pour le
prestataire !



Les contrats facultatifs ... optionnels

La location et le relevé des compteurs d'eau



Les contrats facultatifs ... optionnels

La location et le relevé des compteurs d'eau

L'ARC a publié un document très intéressant sur « La Maîtrise de l'Eau » en copropriété qui reprend toutes les infos utilisées sur ce point important de la copropriété, comme :

- Les différents types de compteurs.
- Les différents types de contrats.
- La procédure d'individualisation de la consommation.
- l'analyse de la consommation d'un immeuble.
- L'incidence des fuites.



Les contrats facultatifs ... optionnels

L'entretien des digicodes, interphones, gâches électriques



En fait il est difficile d'anticiper sur des éventuelles pannes ... et ce type de contrat est souvent inutile s'il ne prend pas en compte les interventions lors des pannes.

Les contrats facultatifs ... optionnels

La désinsectisation et la dératisation



Les contrats facultatifs ... optionnels

La désinsectisation et la dératisation

Se protéger contre les insectes, rongeurs et autres nuisibles est une obligation en France, définie dans la **réglementation de dératisation et désinsectisation**.

Pour les propriétaires, il est obligatoire d'avoir des lieux propres et de respecter les règles d'hygiène.

Que vous soyez un gestionnaire d'immeubles, un syndic, un particulier propriétaire ou locataire, vous êtes soumis, en copropriété, à la **circulaire du 9 août 1978**, article 125.1 et 130.5 et aux **règlements sanitaires départementaux**.

Les contrats facultatifs ... optionnels

La désinsectisation et la dératisation

En copropriété, il est indispensable de :

- Contrôler régulièrement si des rongeurs sont présents. Ce contrôle devra notamment être réalisé au niveau des caves, des cours, du local à poubelles, des égouts particuliers et dans tout autre point pouvant permettre aux rats de s'établir.
- Faire la chasse à tous les dépôts de détritrus et autres déchets qui pourraient favoriser le développement de ces rongeurs.

Sur un plan purement légal, aucun texte ne contraint les particuliers et les copropriétés à contracter avec une **entreprise spécialisée** dans le domaine dit de "la 3D" (dératisation, désinsectisation, désinfection).

Les obligations des Syndics Non Professionnels

Les contrôles des Conseils Syndicaux



Les obligations des Syndics Non Professionnels

Qu'il soit « professionnel » ou « non professionnel » (bénévole) les obligations sont les mêmes pour TOUS les Syndics.

Un Syndic non professionnel engage sa responsabilité en cas de manquement à ses obligations ; et, peut se retrouver devant une procédure juridique en cas de dommage au Syndicat des Copropriétaires ou à un résident (Propriétaire ou Locataire).

Rappel → Il est **INDISPENSABLE** que le Syndic non professionnel se couvre par une assurance pour faire face – éventuellement – à ce type de problème.

Les contrôles des Conseils Syndicaux

La 1^{ère} étape est de faire le recensement complet de **TOUS** les contrats souscrits par votre Syndic au nom du Syndicat des Copropriétaires.

Pour cela vous pouvez vous appuyer sur :

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 → Le conseil syndical peut prendre connaissance et copie à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toute pièce ou tout document correspondance ou registre se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

Il reçoit tout document intéressant le syndicat des copropriétaires.

Le Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020 → En cas d'absence de transmission au-delà d'un délai d'un mois à partir de la demande du conseil syndical, 15 € par jour de retard sont déduits de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

Les contrôles des Conseils Syndicaux

La 2^{ème} étape est de s'assurer que vous avez bien TOUS les éléments pour chaque contrat, c'est à dire :

- ✓ Le contrat proprement dit indiquant :
 - La description précise de l'étendu du contrat
 - la date de prise d'effet du contrat et sa durée
 - Son montant TTC

- ✓ Le Conditions Générales de vente et prestations de services, qui reprennent – entre-autres :
 - La clef de révision du prix
 - Les garanties applicables
 - Les modalités de résiliation



Les contrôles des Conseils Syndicaux

Les vérifications à effectuer pour chacun des 2 éléments du contrat :

- Est-il signé ? Et depuis quelle date ?
- Le détail de la prestation est-elle conforme à ce qui est souhaité ?
 - L'objet
 - Les dates de passage
 - Le détail très précis des interventions
- La clause d'indexation a-t-elle été respectée ?
- Est-il correctement réalisé ?



Le conseil de l'ARCNA → *Il est important qu'à chaque passage d'une entreprise pour une visite contractuelle ... 1 membre du Conseil Syndical soit présent à la fin pour échanger avec le technicien ... ET ... que le Conseil Syndical tienne un tableau de suivi des Contrats.*

Les contrôles des Conseils Syndicaux

Conseil de l'ARCNA → Mettre à la disposition des prestataires de contrat un « Registre de sécurité » qui sera à leur disposition dans un coffret dédié.



Les contrôles des Conseils Syndicaux

La 3ème étape est de faire voter, lors d'une Assemblée Générale, une résolution pour que le Conseil Syndical soit impliqué (incontournable) dans la négociation des nouveaux contrats et leurs reconductions.

Cette résolution peut prendre la forme suivante :

« L'Assemblée Générale décide que le Conseil Syndical doit être consulté par le Syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes. »

Le Conseil Syndical devra valider tous les engagements financiers pris par le Syndic, passés au nom du Syndicat des Copropriétaires, au-delà d'un montant de 1.000,00 Euros ».

Les Taux de TVA applicables depuis le 1^{er} janvier 2014



Ils sont repris dans le document :
« Les taux de T.V.A. applicables en fonction du type de facture »

Tout savoir ... ou presque ...

Maintenant ... vous savez TOUT ... ou presque !

**Vous voilà prêts à entretenir votre copropriété
dans les règles de l'art !**



Merci de votre participation active